

Vissershavenstraat 8, 2583DH 'S- GRAVENHAGE (45992)



Galerijwoning
de woning op de 1e verdieping met balkon, berging op de begane grond.



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de 1e verdieping met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren.

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 23 maart 2023
Inzet	donderdag 23 maart 2023 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 23 maart 2023 vanaf 13:30
Kantoor	Notariskantoor Ellens & Lentze Parkstraat 93 2514 JH 's-Gravenhage T: 070 364 48 30 F: 070 364 48 33 E: notaris@ellenslentze.nl
Behandelaar	de heer K. Lalmahomed

Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1992
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbewoond



Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, complexaanduiding 10310, appartementsindex 3, uitmakende het vijf/vijf en zeventigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Korbootstraat, Vissershavenstraat en Reepstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK nummer 10307, groot vijf are en veertig centiare (5 a 40 ca), met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit een gebouw omvattende veertien woningen met toebehoren, plaatselijk bekend Korbootstraat, Vissershavenstraat en Reepstraat te 's-Gravenhage.



Milieuinformatie

Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \nUit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. \n



Financieel

Lasten	Rioolheffing, € 177,50 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom voor rekening van koper.
Indicatie kosten veiling	€ 10.600,00 (per 05-03-2023 om 20:55 uur) dit bedrag is inclusief kosten VVE, doch exclusief overdrachtsbelasting en kosten ontruiming. (per 05-03-2023 om 20:54 uur)

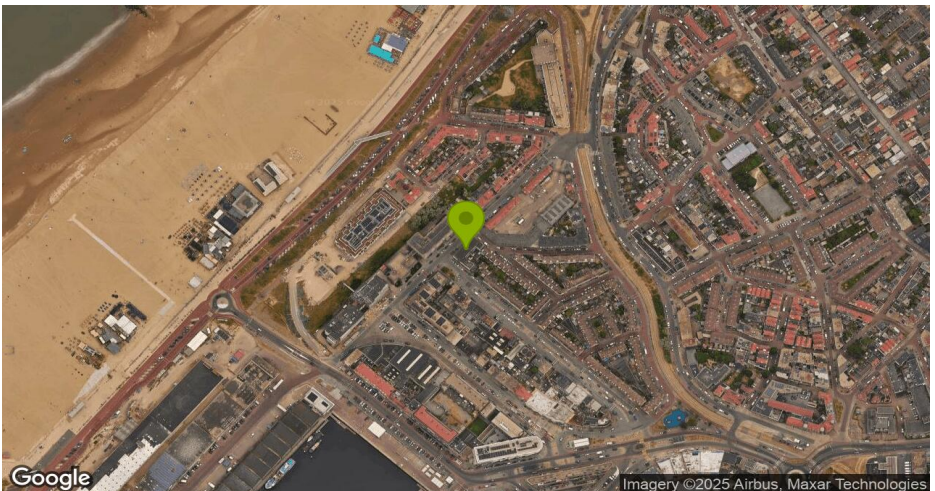
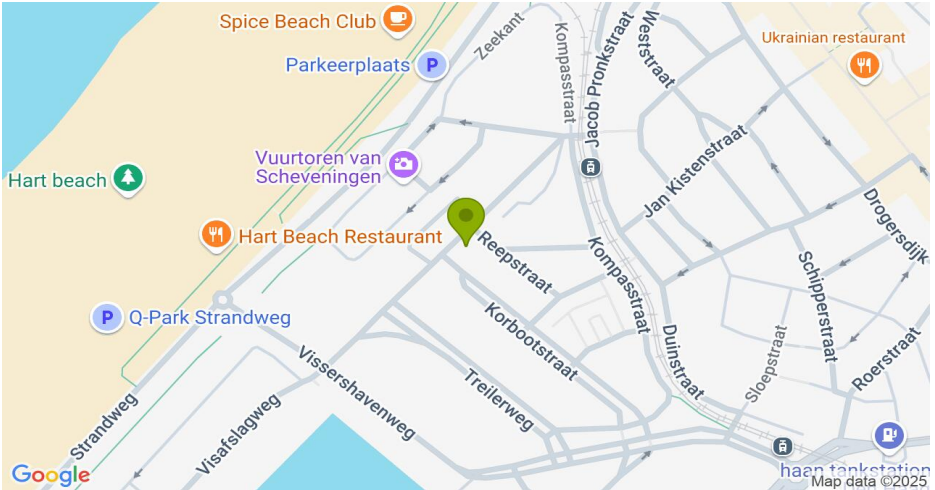
Bijzonderheden

Vereniging van eigenaars:
Volgens opgave van de VvE bedraagt het saldo van het reservefonds per 31 december 2022: € 35.868,70.
Het aandeel van de eigenaar van huisnummer 8 in dat saldo bedraagt 5/75e.
Achterstand VvE volgens opgave van de VvE € 16.456,44
Bijdrage VvE per maand € 166,67. Mutatiekosten € 242,00.

Voor rekening van koper komen de achterstallige bijdragen VvE en de eenmalige extra bijdrage die in het lopende en/of het voorgaande boekjaar opeisbaar zijn gesteld, in totaal bedragende € 3.886,26.

Erfpacht:

De erfpachtcanon en beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht.



Kadastrale kaart

45992-kadastralekaart2583Vissershavenstraat.pdf

Bijlage

45992_Akte uitgifte in erfpacht.pdf

Degregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	9472
deel	nr.				
663	3550	's-Gravenhage	03-MEI-1947	<i>[Handwritten signature]</i>	33 88
					met 2 A-volgsbladen)

Aantekeningen:

03.10

uitg/k efp

900315kerfp -

Heden, de tweede mei negentienhonderd een en negentig om acht uur vijftien verschenen voor mij, Mr Onno van der Schatte, Olivier, notaris ter standplaats 's-Gravenhage:

1. de heer mr Willem Jan Boelens, kandidaat-notaris, wonende te 's-Gravenhage, volgens haar verklaring ten deze handelend als lasthebster van de heer mr Jan Pieter Coumou, hoofd afdeling Kontrakten en Beheer van de Gemeentelijke Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, wonende te Rijswijk, Zuid-Holland, die deze last verstrekte als vertegenwoordiger van de gemeente 's-Gravenhage op grond van het bepaalde in artikel 78 lid 2 van de Gemeentewet, handelende ter uitvoering van het besluit van de directeur van de Gemeentelijke Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van vier april negentienhonderd een en negentig onder nummer 9140612, zulks ter uitvoering van de besluiten van de raad van de gemeente 's-Gravenhage van achttien mei negentienhonderd zeven en tachtig kenmerk rv 189 en van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van achttien december negentienhonderd negentig kenmerk AB 90006386, de gemeente 's-Gravenhage hierna ook te noemen "gemeente";
2. mevrouw Johanna Hendrika Meere, administratief medewerkster, wonende te 's-Gravenhage, ten deze handelend als lasthebber van: de heer Theodorus Oelbert Maria Buijsrogge, directeur, wonende te Middelaar, geboren te Rotterdam op twee en twintig oktober negentienhonderd acht en dertig, die deze last verstrekte in zijn hoedanigheid van directeur van de naamloze vennootschap N.V. Habo; voorheen N.V. Haagse Bouwmaatschappij (Habo), gevestigd te 's-Gravenhage, als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigde, N.V. Habo; voorheen Haagse Bouwmaatschappij (Habo) hierna ook te noemen "Habo";

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat aan de gemeente 's-Gravenhage, hierna ook te noemen "gemeente", in eigendom toebehoort een perceel grond gelegen aan de Korbootstraat, Visserhavenstraat en Reepstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10307, groot vijf are een en veertig centiare.

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat gemeente en Habo een overeenkomst zijn aangegaan tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gemeld perceel grond, in verband waarmede de comparant sub 1 in gemelde hoedanigheid voor en namens de gemeente 's-Gravenhage verklaarde in eeuwigdurende erfpacht uit te geven aan Habo, hierna ook te noemen "erfpachter", die volgens verklaring van de comparant sub 2, bij deze in eeuwigdurende erfpacht aanneemt:

een perceel grond gelegen aan de Korbbootstraat, Vissershavenstraat en Reepstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10307, groot vijf are een en veertig centiare.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde uitgifte in erfpacht wordt gerekend te zijn ingegaan op een februari negentienhonderd een en negentig en is geschied:

a. onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage - 1986 (AB 1986)", met dien verstande dat op het onderhavige erfpachtsrecht artikel 24.2 niet van toepassing is;

b. onder de volgende "Bijzondere Voorwaarden":
Artikel 1.

Bestemming/Gebruik.

1. De grond is bestemd voor bebouwing met veertien woningen, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.
2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in lid 1.
3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op tekening GZ 5733 zijn aangegeven.
4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven op tekening GZ 5733.

Artikel 2.

Aanvang en voltooiing bouw.

1. Binnen zes maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.
2. Uiterlijk twee jaren na de datum waarop de Directeur van de Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling tot uitgifte van de grond heeft besloten moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

Bewaring:	De bewaarder:	9472
's-Gravenhage		33 89
		le3..... vervolgblad

c. tegen een jaarlijkse canon van twintigduizend --- eenhonderd zestig gulden (f 20.160,--) en een --- canonpercentage van acht (8) berekend naar een --- grondprijs van tweehonderd twee en vijftigduizend gulden (f 252.000,--) verhoogd met een bedrag aan administratiekosten als bedoeld in artikel 8.1 --- van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in --- erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage - 1986 (AB 1986)".

De comparanten verklaarden voorts:

Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het --- milieu en/of de volksgezondheid ernstig gevaar --- opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2 AB --- 1986 is in relatie tot het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, een bodemonderzoek verricht. --- De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in --- een aan deze akte te hechten --- bodemgeschiedtheidsverklaring. Uit het onderzoek --- blijkt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden als bedoeld in --- artikel 3.1 AB 1986. ---

De comparant sub 2 verklaarde dat de erfpachter --- heeft kenissen van de uitkomsten van gemeld --- bodemonderzoek. ---

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat de gemeente 's-Gravenhage de rechten die zij op de op de bij deze akte in erfpacht uitgegeven grond te stichten opstellen, te weten een flatgebouw --- omvattende onder meer veertien woningen, kan doen --- gelden, bij deze aan Habo overdraagt, welke rechten de comparant sub 2 verklaarde voor en namens Habo te aanvaarden, met dien verstande dat onverkort blijven die rechten, welke de gemeente uit hoofde van de --- erfpachtsovereenkomst als eigenares van de grond op die opstellen zou kunnen doen gelden. ---

De comparant sub 1 verklaarde voor en namens de gemeente een bedrag groot driehonderd vierduizend --- driehonderd drie en vijftig gulden (f 304.353,--) te hebben ontvangen en verklaarde daarvoor te kwiteren. De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden --- dat gemeld bedrag ad driehonderd vierduizend --- driehonderd drie en vijftig gulden (f 304.353,--) is de onder c gemelde prijs voor de in erfpacht --- uitgegeven grond plus rente berekend naar acht --- procent (8%) per jaar over de periode vanaf 1 --- februari negentienhonderd een en negentig tot heden en vermeerderd met de daarover verschuldigde --- omzetbelasting, zodat ingevolge artikel 9.1 van de --- Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage (AB 1986) de door Habo jaarlijks aan de gemeente 's-Gravenhage ---

verschuldigde erfpachtscanon, met uitzondering van -
het jaarlijks verschuldigde bedrag aan -----
administratiekosten als bedoeld in artikel 9.3 AB --
1986, is afgekocht. -----

Vervolgens verklaarden de comparanten te zijn -----
overeengekomen: -----

1. De erfpachter heeft gemelde grond in erfpacht ---
aanvaard in de staat waarin die grond zich heden
bevindt met alle daaraan verbonden lusten en ---
lasten, rechten en verplichtingen, zichtbare en -
onzichtbare gebreken, heersende en lijdende ---
erfdienstbaarheden, vrij van hypotheken en ---
beslagen en inschrijvingen. -----
 2. De gemeente is tot geen andere vrijwaring -----
gehouden dan tot die wegens uitwinning. -----
 3. De gemeente garandeert dat van overheidswege geen
verbeteringen of herstellingen zijn -----
voorgeschreven die nog niet zijn uitgevoerd. ---
 4. Iedere vordering wegens over- of ondermaat van --
het verkochte is uitgesloten. -----
 5. Van heden af zijn de baten en lasten van de grond
en de daarop te stichten opstallen voor rekening
van de erfpachter. Het risico van de in erfpacht
uitgegeven grond en de daarop te stichten -----
opstallen is vanaf heden voor de erfpachter. ---
 6. Partijen doen afstand van het recht om ingevolge
het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het
Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze -----
overeenkomst te vorderen. -----
 7. Een afschrift van deze akte zal worden -----
overgeschreven in de daartoe bestemde openbare --
registers. -----
 8. Alle kosten op deze akte vallende, zomede die van
een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken -
grosse derze akte, zijn voor rekening van de ---
comparant sub 2. -----
- De bij deze in erfpacht uitgegeven grond is ----
eenmalig op verzoek van de gemeente door de ----
betreffende dienst van het Kadaster en de ----
Openbare Registers van de Provincie Zuid-Holland
te 's-Gravenhage uitgemeten. De kosten van deze --
uitmeting zijn voor rekening van Habo. Tevens --
zijn voor rekening van Habo de kosten op basis --
van bestede uren voor het uitzetten en aanwijzen
van de hoofdlijnen van de op de in erfpacht ----
uitgegeven grond te stichten bebouwing. -----
10. voor alle gevolgen van deze akte woonplaats te --
kiezen ten kantore van de bewaarder van deze ---
minuut. -----

Tenslotte verklaarden de comparanten dat de bij deze
in erfpacht uitgegeven grond door de gemeente niet -
als bedrijfsmiddel is gebruikt en beroep wordt ----

Bewaring: <i>s-Gravenhage</i>	De bewaarder: 	3472 33 90 5 26 vervolgblad
----------------------------------	--	---

gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting - als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. -----
De hiervoor gemelde door de comparanten getekende -- kaart GZ 5733 waarop de in erfpacht uitgegeven grond met grijze kleur is aangegeven zal aan deze akte -- worden gehecht. -----
Van de lastgevingen aan de comparanten blijkt uit -- twee onderhandse akten van volmacht welke volmachten overeenkomstig de wet voor echt zijn erkend en aan -- deze akte zullen worden gehecht. -----
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 zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op -- volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend. -----
(Getekend:) W.J.Boelens; J.Meere; O.v.d.Schatte Olivier. -----
(

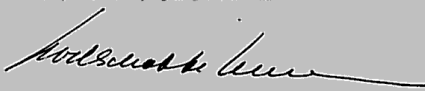
VOOR AFSCHRIFT.

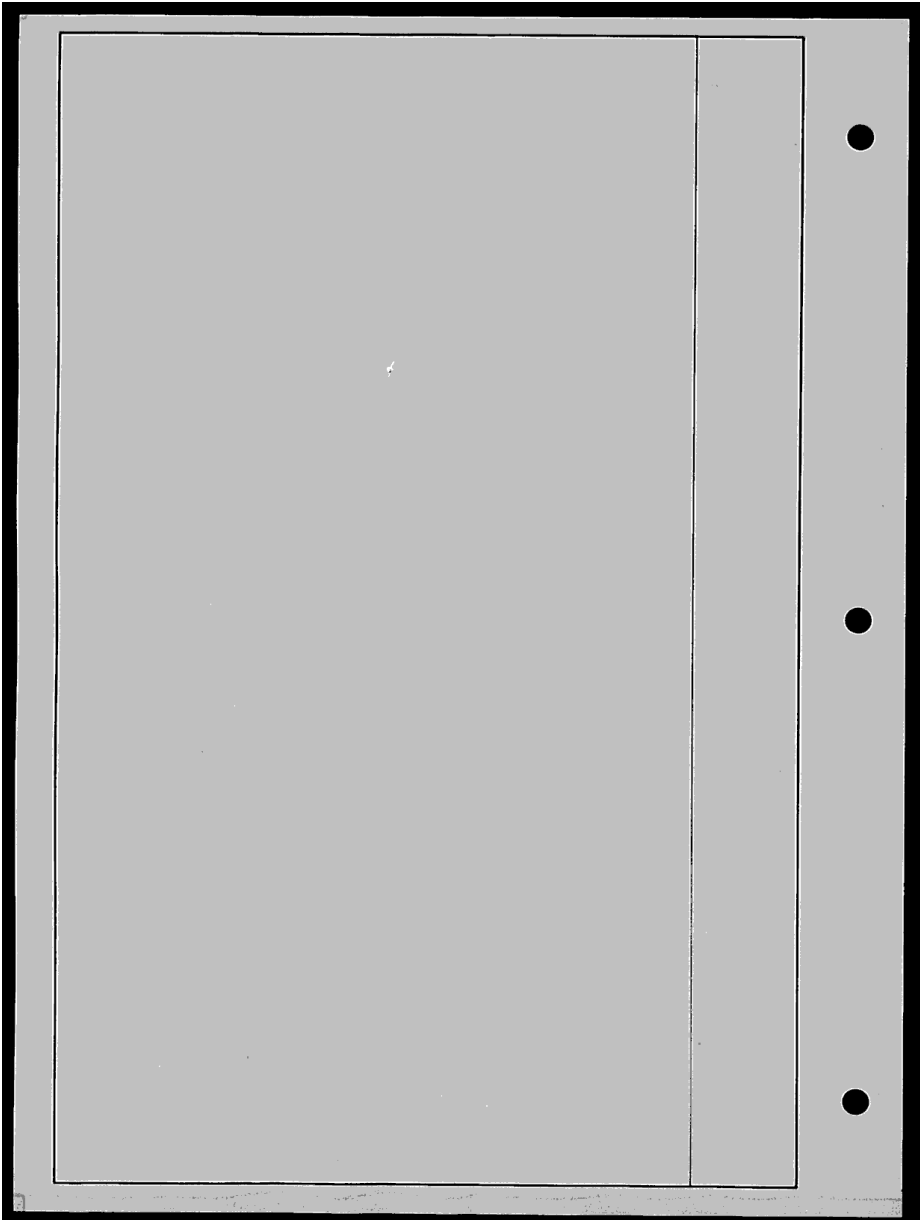
(Getekend:) O.v.d.Schatte Olivier.

Ondergetekende, Mr Onno van der Schatte Olivier, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, verklaart, dat het onroerend goed, bij voorstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht percelen, ten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.

(Getekend:) O.v.d.Schatte Olivier.

De ondergetekende, Mr Onno van der Schatte Olivier, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift een: is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.





Bijlage

45992_Algemene bepalingen uitgifte in erfpacht AB 1986 herz. 1993.pdf

Algemene Bepalingen voor de **UITGIFTE IN ERFPACHT**
van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AB 1986 herz. 1993)
en

Aanvullende Algemene Regels voor de **HERUITGIFTE IN**
ERFPACHT van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde
tijd en voor de **OMZETTING VAN VOORTDURENDE**
RECHTEN VAN ERFPACHT op gronden der gemeente
's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AAR 1986 herz. 1993)

Herdruk april 1994

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 april 1986 (rv 132) en
gewijzigd bij besluit van 2 juni 1988 (rv 232) (art. 22) en
tevens gewijzigd bij besluit van 21 januari 1993 (rv 12).

Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)

INHOUD

Art. 1.	Begripsomschrijvingen	4
Art. 2.	De uitgifte	4
Art. 3.	Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom	4
Art. 4.	Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden	5
Art. 5.	Duur van de erfpacht	5
Art. 6.	Uitgifte van de grond	5
Art. 7.	Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid	6
Art. 8.	De vaststelling van de canon en de grondwaarde	6
Art. 9.	Afkoop van de canon	6
Art. 10.	Betaling van de canon	7
Art. 11.	Aanpassing van de canon	7
Art. 12.	Herziening van de canon en de grondwaarde	7
Art. 13.	Lasten en belastingen	8
Art. 14.	Vrijwaring door de erfpachter	8
Art. 15.	De inrichting en ingebruikneming van de grond	8
Art. 16.	Het gebruik overeenkomstig de bestemming	9
Art. 17.	Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten	9
Art. 18.	Vormvoorschriften en kosten	10
Art. 19.	Overgang of overdracht van het recht van erfpacht	10
Art. 20.	Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht	10
Art. 21.	Beëindiging om redenen van algemeen belang	11
Art. 22.	Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang	11
Art. 23.	Rechtsmiddelen van de gemeente	12
Art. 24.	Boetes	12
Art. 25.	Herstel door de gemeente	13
Art. 26.	Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter	13
Art. 27.	Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting	14
Art. 28.	Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting	14
Art. 29.	Faillissement en beslag	15
Art. 30.	Beroep op de raad	15
Art. 31.	Deskundigen	16
Art. 32.	Domicilie	16
Art. 33.	Slotbepaling	16

**Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van af-
lopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting
van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente
's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR 1986 herz. 1993)**

INHOUD

Art. 1.	Heruitgifte	18
Art. 2.	Heruitgifte	18
Art. 3.	Heruitgifte	18
Art. 4.	Voortijdige heruitgifte	18
Art. 5.	Vergoeding waarde opstallen	18
Art. 6.	Bepaling van de canon	18
Art. 7.	Toepassing AB 1986 herz. 1993	19
Art. 8.	Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977	19
Art. 9.	Slotbepaling	19

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. **uitgifte in erfpacht** mede de heruitgifte in erfpacht van grond;
- b. **erfpacht** mede het onverdeeld aandeel daarin;
- c. **grond** mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;
- d. **opstallen**: de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;
- e. **canon**: de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;
- f. **grondwaarde**: de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;
- g. **afkoopsom**: het van de grondwaarde afgeleide bedrag waartegen de canon kan worden afgekocht;
- h. **canonpercentage**: het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;
- i. **beheerkosten**: het bedrag ten behoeve van het beheer van door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht;
- j. **aanbieding**: de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.

De uitgifte

Artikel 2

- 2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
- 2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a) de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

- c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
- d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;
- e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
- f) of art. 22.2 van toepassing is;
- g) of de beheerkosten zijn afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling worden of zijn voldaan.

- 2.3 Een door partijen gewaarmerkte kaart van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
- 3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
- 3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
- 3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn de uitgifte in erfpacht aanvaardt.

meester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

- 3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4

- 4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van de gemeenteraad wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen, tenzij de gemeenteraad zich de beslissing daaromtrent heeft voorbehouden.

Duur van de erfpacht

Artikel 5

- 5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
- 5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
- 5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artt. 21, 26 en 27.

- 5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
- a) de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
 - c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Uitgifte van de grond

Artikel 6

- 6.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:
- a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - b) niet bezwaard met beslagen, hypotheeken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
- 6.2 De grond wordt door de gemeente bij eerste uitgifte, voor zover redelijkerwijze mogelijk is, geleverd vrij van stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.
- 6.3 De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 7

- 7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.
- 7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
- 7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

b) hypothecaire leningen zonder overheids-garantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.

- 8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijsindexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekteverzekering (1985 = 100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Afkoop van de canon

Artikel 9

- 9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde en de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten uiterlijk op de dag waarop de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.
- 9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders.
Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de vooruitbetaling der canon bij de gemeente ontstaan.
- 9.3 Teruggave van ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van de erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van de schadevergoeding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde

Artikel 8

- 8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerkosten; de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.
- 8.2 De in art. 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
- 8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken. Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van:
a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse rente-aanpassing na 10 jaar;

- 9.4 Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.
- 9.5 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijsindexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekteverzekering (1985 = 100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Betaling van de canon

Artikel 10

- 10.1 De canon moet worden betaald per kalenderhalfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalender-halfjaar.
- 10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.
- 10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele guldens.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

- 11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast. De aanpassing wordt als volgt berekend:
- $$\text{aangepaste canon} = \text{grondwaarde} \times \text{het canonpercentage als bedoeld in art. 11.2}$$
- 11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge art. 8.3 is vastgesteld. De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari of 1 juli. De eerste periode wordt berekend vanaf 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van de erfpacht. De eerste en daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf jaar aldus plaats. Een canonherziening ingevolge art. 12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge art. 11.1. Aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.
- 11.3 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge art. 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Herziening van de canon en de grondwaarde

Artikel 12

- 12.1 Herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens art. 16, 17 en 20 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstellen die een economische meerwaarde van de grond oplevert.
- 12.2 De nieuwe grondwaarde en als gevolg daarvan de nieuwe canon worden berekend op basis van de geldende grondwaarde vermeerderd met het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van

vestiging is toegestaan. Als canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is op het jaar van herziening. Met uitzondering van de geldende grondwaarde worden de in dit artikel bedoelde grondwaarden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaastaven van het moment van herziening.

- 12.3 Indien de canon en de beheerkosten zijn afgekocht wordt de suppletie op de afkoopsom berekend als het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan.
De vaststelling van de grondwaarde geschiedt op de wijze als in het vorige lid vermeld.
- 12.4 Indien de berekening van art. 12.2 en 12.3 resulteert in een lagere canon of afkoopsom dan wordt de geldende canon of afkoopsom niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.
- 12.5 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 12.1 tot 12.4 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.
- 12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 12.5 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 31 met inachtneming van het bepaalde in art. 12.1 tot 12.4 de grondwaarde opnieuw vaststellen.
- 12.7 Het bedrag als bedoeld in art. 12.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan.
Afskoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in art. 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afskoop en vooruitbetaling conform art. 9.2. Art. 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in art. 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gelezen: de ingangsdatum van de nieuwe canon.
- 12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afskoop en vooruitbetaling daarvan wor-

den geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

Lasten en belastingen

Artikel 13

- 13.1 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstellen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
- 13.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge art. 13.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 14

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

De inrichting en ingebruikneming van de grond

Artikel 15

- 15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 - 1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - 2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - 3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging

aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;

4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

- 15.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in art. 15.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 16

- 16.1 De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 16.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- 16.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.
- 16.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 16.1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon en de grondwaarde op voet van art. 12.

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten

Artikel 17

- 17.1 De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
- 17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 17.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.
- 17.4 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
- 17.5 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.
- 17.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 17.1 tot en met 5 genoemde verplichtingen en verboden op een

daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op voet van art. 12.

Vormvoorschriften en kosten

Artikel 18

- 18.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.
- 18.2 Onverminderd het bepaalde bij art. 19.1 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in art. 18.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.
- 18.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht

Artikel 19

- 19.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.
- 19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

- 19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in art. 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfachtscanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.
- 19.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht

Artikel 20

- 20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
- 20.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in art. 20.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op voet van art. 12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- 20.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkopsom - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.
- 20.4 In afwijking van het in art. 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

20.5 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van de rechten van erfpacht te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

Beëindiging om redenen van algemeen belang

Artikel 21

21.1 Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van de erfpacht kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

21.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.

21.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 21.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

21.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

21.5 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij art. 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

21.6 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 22

22.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens art. 21 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge art. 21.4 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

22.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van art. 22.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.

22.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een

akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- 22.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
- 22.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 22.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele rentenierrecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Rechtsmiddelen van de gemeente

Artikel 23

- 23.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of

na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

- 23.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegend om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 23.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 23.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtsperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

Boetes

Artikel 24

- 24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
- 24.2 Indien de canon op voet van art. 9 en/of 12.7 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van art. 24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in art. 12.8.
- 24.3 Voor de toepassing van art. 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gang-

baar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Herstel door de gemeente

Artikel 25

- 25.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 25.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens art. 25.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.
- 25.3 Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens art. 25.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag der bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
- 25.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 25.3 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 31 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter

Artikel 26

- 26.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze Algemene Bepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen.
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in art. 27, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
- 26.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht door opzegging rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevens de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel tot beëindiging.
- 26.3 De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de gemeenteraad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 26.4 Indien de raad een besluit tot beëindiging door opzegging neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploitatie met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betrekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 26.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten,

schade en rente als bedoeld in art. 26.1, zijn aan het raadsbesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

- 26.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in art. 26.1 bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 26.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 27

- 27.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in art. 15.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen.
Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders.
- 27.2 Burgemeester en wethouders geven bij aantekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voorname tot beëindiging.
- 27.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd.
Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op

het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 27.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 28

- 28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van art. 26 en 27 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
- 28.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 28.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons dan wel de reeds afgekochte en vooruitbetaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter.
De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
- 28.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke

gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht geldende hebbende voorwaarden.

- 28.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping.
Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
- 28.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 28.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 28.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.
- 28.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens art. 28.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Faillissement en beslag

Artikel 29

- 29.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 29.2 Reeds betaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Beroep op de raad

Artikel 30

- 30.1 Tegen besluiten van burgemeester en wethouders krachtens een hun in artt. 15.2, 16.4, 17.6, 20.2 en 27 toegekende bevoegdheid kan de erfpachter binnen dertig dagen na verzending van het besluit schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad.
- 30.2 Voordat op het beroep schriftelijk wordt beslist stelt de raad de erfpachter in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde na der toe te lichten.
- 30.3 De raad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroep schriftelijk is ontvangen. Deze termijn kan éénmaal voor ten hoogste twee maanden worden verlengd.

Deskundigen

Artikel 31

- 31.1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewe-

zen door de president van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.

- 31.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangeteekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen.
Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.
- 31.3 Het aan de president gerichte verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij.
De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.
- 31.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Voorwaarden.
- 31.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming.
Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
- 31.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.
- 31.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen.
In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.
- 31.8 Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent college van deskundigen zal de ge-

schilbeslechting van art. 31 plaatsvinden door dit college. De tweede zin van art. 31.1 is alsdan niet meer van toepassing.

Domicilie

Artikel 32

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland of de gemeente 's-Gravenhage niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Slotbepaling

Artikel 33

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993).

**Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht
van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd
en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht
op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AAR 1986 herz. 1993)**

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande rechten van erfpacht worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen.

De gemeente neemt voor de aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in art. 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht.

Artikel 2

Verordening 26 van 2 december 1930 betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voorzover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Artikel 3

Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keuze gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

Voortijdige heruitgifte

Artikel 4

- 4.1 Onverminderd het bepaalde in de betreffende erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht.

Indien de grond kan worden heruitgegeven zal de gemeente daartoe een aanbieding doen.

- 4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende recht van erfpacht op een termijn van vijf tot tien jaar afloopt, de erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk overleg openen en een aanbieding doen.

- 4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder artt. 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Vergoeding waarde opstellen

Artikel 5

- 5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van het recht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstellen aan de erfpachter vergoed, tenzij bijzondere omstandigheden zich naar het oordeel van de gemeenteraad daartegen verzetten. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstellen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- 5.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarde van de opstellen bij het einde van het recht, zal ook indien de erfpachtsakte daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in Verordening 26.

Bepaling van de canon

Artikel 6

- 6.1 In afwijking van het bepaalde in art. 8 AB 1986 herz. 1993, zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende

werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn.

De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform art. 8 AB 1986 herz. 1993, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55 procent van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

- 6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26. Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke canon bij eerste uitgifte.

Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopssom.

Slotbepaling

Artikel 9

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR 1986 herz. 1993).

Toepassing AB 1986 herz.1993

Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 1986 herz. 1993.

Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977

Artikel 8

Erfpachters met rechten van erfpacht gevestigd onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun rechten van erfpacht om te zetten onder de AB 1986 herz. 1993, en onder nieuwe Bijzondere Voorwaarden.

Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening.

Een eventuele afkoopssom voor het gewijzigde

Pagina 34 van 97
Datum: 13-05-2025 12:23

Bijlage

45992_Akte van splitsing in appartementsrechten.pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	Deelnummer	9472	30 91
deel	nr.					
663	3551	's-Gravenhage	03-MEI-1991			met ... (volgblad(en))

Aantekeningen:

NET TEKENING NUMMER 26163

1

Splits. in a/ppt

900315BK

Heden de tweede mei negentienhonderd een en negentig om acht uur twintig -----
verschenen voor mij, mr Onno van der Schatte -----
Olivier, notaris ter standplaats 's-Gravenhage: -----
de heer mr Willem Jan Boelens, kandidaat-notaris, --
wonende te 's-Gravenhage, -----
ten deze handelend als lasthebber van: -----
de heer mr Jan Pieter Coumou, hoofd afdeling -----
Kontrakten en Beheer van de Gemeentelijke Dienst ---
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, wonende te
Rijswijk, Zuid-Holland, die deze last verstrekte als
vertegenwoordiger van de gemeente 's-Gravenhage op -
grond van het bepaalde in artikel 78 lid 2 van de --
Gemeentewet, handelende ter uitvoering van het ----
besluit van de directeur van de Gemeentelijke Dienst
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van zes en -
twintig april negentienhonderd een en negentig onder
nummer 9140749, mede gelet op de besluiten van de --
raad van de gemeente 's-Gravenhage van achttien mei
negentienhonderd zeven en tachtig kenmerk rv 189 en
van het College van Burgemeester en Wethouders van -
de gemeente 's-Gravenhage van achttien december
negentienhonderd negentig kenmerk AB 90006386, ----
de gemeente 's-Gravenhage hierna ook te noemen
"gemeente", -----
TER ENE ZIJDE; en -----
mevrouw Johanna Hendrika Meere, administratief ----
medewerkster, wonende te 's-Gravenhage, -----
ten deze handelend als lasthebster van: -----
de heer Theodorus Oelbert Maria Buijsrogge, -----
directeur, wonende te Middelaar, geboren te ----
Rotterdam op twee en twintig oktober -----
negentienhonderd acht en dertig, -----
die deze last verstrekte in zijn hoedanigheid van
directeur van de naamloze vennootschap N.V. Habo; --
voorheen N.V. Haagsche Bouwmaatschappij (Habo), ---
gevestigd te 's-Gravenhage, als zodanig deze -----
vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigde, ----
N.V. Habo; voorheen Haagsche Bouwmaatschappij (Habo)
hierna ook te noemen "Habo", -----
TER ANDERE ZIJDE.
De comparant ter andere zijde verklaarde: -----
dat aan Habo toebehoort: -----
het eeuwigdurend erfpachtsrecht van een perceel ---
grond, eigendom van - en liggende in de gemeente ---
's-Gravenhage aan de Korboutstraat, -----
Vissershavenstraat en Reepstraat, kadastraal bekend
gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10307, groot

vijf are een en veertig centiare, -----
met de rechten van de erfpachter op de op die grond
gestichte en te stichten opstallen, zijnde een -----
gebouw met toebehoren, omvattende onder meer -----
veertien woningen, plaatselijk bekend Korbootstraat
nog ongenummerd te 's-Gravenhage. -----
De comparanten verklaarden dat gemeld perceel grond
door de gemeente 's-Gravenhage aan Habo in erfpacht
werd uitgegeven bij akte mede heden voor mij, -----
notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal
worden overgeschreven ten hypotheekkantore te -----
's-Gravenhage. -----

Gemelde uitgifte in erfpacht wordt gerekend te zijn
ingegaan op een februari negentienhonderd een en ---
negentig en is geschied: -----

- a. onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in
erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage -
1986 (AB 1986), met dien verstande dat op het ---
onderhavige erfpachtsrecht artikel 24.2 niet van
toepassing is; -----

- b. onder de volgende "Bijzondere Voorwaarden": -----
Artikel 1. -----

Bestemming/Gebruik. -----

1. De grond is bestemd voor bebouwing met -----
veertien woningen, een en ander met de daarbij
behorende voorzieningen. -----
2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend ---
worden gebruikt overeenkomstig de bestemming -
zoals aangegeven in lid 1. -----
3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de --
bouwstroken welke op tekening GZ 5733 zijn ---
aangegeven. -----
4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het --
aantal bouwlagen zoals aangegeven op tekening
GZ 5733. -----

Artikel 2. -----

Aanvang en voltooiing bouw. -----

1. Binnen zes maanden na de datum van het -----
verlenen van de bouwvergunning moet met de ---
bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt. --
 2. Uiterlijk twee jaren na de datum waarop de ---
Directeur van de Dienst Ruimtelijke en -----
Economische Ontwikkeling tot uitgifte van de -
grond heeft besloten moeten ter goedkeuring --
van burgemeester en wethouders de op de grond
te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn
en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig
de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.
- c. tegen een jaarlijkse canon van twintigduizend ---
eenhonderd zestig gulden (f 20.160,--) en een ---
canonpercentage van acht (8) berekend naar een --

Bewaring:

De bewaarder

9472

's-Gravenhage

34/92

1e vervolgblad

grondprijs van tweehonderd twee en vijftigduizend gulden (f 252.000,--) verhoogd met een bedrag aan administratiekosten als bedoeld in artikel 8.1 -- van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in -- erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage - 1986 (AB 1986)".

De comparant ter andere zijde verklaarde bij deze te willen overgaan tot splitsing van het erfpachtersrecht op voormelde grond en de op de grond te stichten -- opstal in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek. -----

Alsnu overgaande tot de voorgenomen splitsing in -- appartementsrechten verklaarde de comparant ter -- andere zijde dat deze geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening bedoeld in artikel 875d van -- het Burgerlijk Wetboek, waarop door de ----- hypotheekbewaarder te 's-Gravenhage op twee en twintig april negentienhonderd een en negentig is -- verklaard, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel de complexaanduiding is 10310 A. -----

Op deze tekening is duidelijk aangegeven de ----- begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het -- gebouw met het daarbij behorende erfpachtersrecht van de grond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig een ----- appartementsrecht uitmaken, welke ----- appartementsrechten zijn aangegeven met een -- doorlopende nummering van 1 tot en met 14. ----- In verband met nauwkeurigheid van de hierna volgende omschrijvingen van de appartementsrechten wordt -- uitdrukkelijk voor zoveel nodig naar deze tekening -- verwezen. -----

De omschrijving van de appartementsrechten luidt: --
1. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----- uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning op de begane grond, eerste en tweede verdieping met -- berging, tuin en verder toebehoren, plaatselijk -- bekend Reepstraat ongenummerd te 's-Gravenhage -- (plan LOCAS 89 bouwnummer 13), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10310 -- A-1, uitmakende zes/vijf en zeventigste aandeel -- in de gemeenschap bestaande uit het eeuwigdurend erfpachtersrecht van een perceel grond, eigendom -- van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Koorbootstraat, Vissershavenstraat en ----- Reepstraat, ten tijde van de splitsing in ----- appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -- 's-Gravenhage sectie AK nummer 10307, groot vijf are een en veertig centiare met de rechten van de erfpachters op de op die grond gestichte en te -- stichten opstallen, zijnde een gebouw omvattende

- veertien woningen met toebehoren plaatselijk ----
bekend Korbootstraat, Vissershavenstraat en ----
Reepstraat ongenummerd te 's-Gravenhage. ----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met --
berging op de begane grond, tuin en verder ----
toebehoren, plaatselijk bekend Reepstraat ----
ongenummerd te 's-Gravenhage (plan LOCAS ----
bouwnummer 14), kadastraal bekend gemeente ----
's-Gravenhage sectie AK nummer 10310 A-2, ----
uitmakende vijf/vijf en zeventigste aandeel in de
sub 1 omschreven gemeenschap; ----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de ----
eerste verdieping met balkon, afzonderlijke ----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Vissershavenstraat ongenummerd
te 's-Gravenhage (plan LOCAS 89 bouwnummer 16), -
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie -
AK nummer 10310 A-3, uitmakende vijf/vijf en ----
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven ----
gemeenschap; ----
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de ----
tweede verdieping met balkon, afzonderlijke ----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Vissershavenstraat ongenummerd
te 's-Gravenhage (plan LOCAS 89 bouwnummer 15), -
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie -
AK nummer 10310 A-4, uitmakende vijf/vijf en ----
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven ----
gemeenschap; ----
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de ----
derde verdieping met balkon, afzonderlijke ----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Vissershavenstraat ongenummerd
te 's-Gravenhage (plan LOCAS 89 bouwnummer 17), -
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie -
AK nummer 10310 A-5, uitmakende zes/vijf en ----
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven ----
gemeenschap; ----
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de driekamerwoning op de ----
eerste en tweede verdieping met balkons, ----
afzonderlijke berging op de begane grond en ----
verder toebehoren, plaatselijk bekend ----
Vissershavenstraat ongenummerd te 's-Gravenhage
(plan LOCAS bouwnummer 18), kadastraal bekend ---
gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10310 ---
A-6, uitmakende vijf/vijf en zeventigste aandeel

Bewaring:

's-Gravenhage

De bewaarder

9472

34/93

2e

.....5..... vervolgblad

- in de sub 1 omschreven gemeenschap; -----
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----
uitsluitend gebruik van de driekamerwoning op de -----
tweede en derde verdieping met balkons, -----
afzonderlijke berging op de begane grond en -----
verder toebehoren, plaatselijk bekend -----
Vissershavenstraat ongenummerd te 's-Gravenhage -
(plan LOCAS 89 bouwnummer 19), kadastraal bekend
gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer -----
A-7, uitmakende vijf/vijf en zeventigste aandeel
in de sub 1 omschreven gemeenschap; -----
 8. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met --
berging op de begane grond, tuin en verder -----
toebehoren, plaatselijk bekend Vissershavenstraat
ongenummerd te 's-Gravenhage (plan LOCAS 89 -----
bouwnummer 20), kadastraal bekend gemeente
's-Gravenhage sectie AK nummer 10310 A-8, -----
uitmakende vijf/vijf en zeventigste aandeel in de
sub 1 omschreven gemeenschap; -----
 9. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de -----
eerste verdieping, met balkon, afzonderlijke -----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Vissershavenstraat ongenummerd
te 's-Gravenhage (plan LOCAS 89 bouwnummer 22), -
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie -
AK nummer 10310 A-9, uitmakende vijf/vijf en ---
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven -----
gemeenschap; -----
 10. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de -----
tweede verdieping, met balkon, afzonderlijke -----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Vissershavenstraat ongenummerd
te 's-Gravenhage (plan LOCAS 89 bouwnummer 21), -
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie -
AK nummer 10310 A-10, uitmakende vijf/vijf en ---
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven -----
gemeenschap; -----
 11. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de -----
derde verdieping met balkon, afzonderlijke -----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Vissershavenstraat ongenummerd
te 's-Gravenhage (plan LOCAS bouwnummer 23), -----
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie -
AK nummer 10310 A-11, uitmakende zes/vijf en ---
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven -----
gemeenschap; -----
 12. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----

- uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met --
berging op de begane grond en eerste verdieping,
tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend ---
Korbootstraat ongenummerd te 's-Gravenhage (plan
LOCAS 89 bouwnummer 24), kadastraal bekend ----
gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10310 ---
A-12, uitmakende zes/vijf en zeventigste aandeel
in de sub 1 omschreven gemeenschap; -----
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met --
berging op de begane grond en eerste verdieping,
tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend ---
Korbootstraat ongenummerd te 's-Gravenhage (plan
LOCAS 89 bouwnummer (25), kadastraal bekend ----
gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10310 ---
A-13, uitmakende zes/vijf en zeventigste aandeel
in de sub 1 omschreven gemeenschap; -----
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het ----
uitsluitend gebruik van de driekamerwoning op de
tweede verdieping met balkon, afzonderlijke ----
berging op de begane grond en verder toebehoren,
plaatselijk bekend Korbootstraat ongenummerd te -
's-Gravenhage (plan LOCAS 89 bouwnummer (26), ---
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie
AK nummer 10310 A-14, uitmakende vijf/vijf en ---
zeventigste aandeel in de sub 1 omschreven
gemeenschap, -----
- van welke appartementsrechten Habo eigenaar is. ---
De comparant ter andere zijde verklaarde voorts: ---
- A. Als reglement bedoeld in artikel 875e, eerste lid
onder d, van het Burgerlijk Wetboek zal - ----
behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan
en aanvullingen daarop - gelden het Reglement van
splitsing van eigendom van de Koninklijke ----
Notariële Broederschap, vastgesteld bij akte op -
twee en twintig november negentienhonderd drie en
tachtig verleden voor Mr.H.M.Sasse, notaris ter -
standplaats Arnhem, van welke akte een afschrift
is overgeschreven ten hypotheekkantore te -----
's-Gravenhage op dertig december negentienhonderd
drie en tachtig in deel 6640 nummer 1. -----
- B. Ter uitvoering van het daaromtrent in voormeld --
reglement bepaalde wordt bij deze opgericht de --
vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel -
875f van het Burgerlijk Wetboek. De vereniging --
draagt de naam "Vereniging van Eigenaars -----
Flatgebouw Korbootstraat, Vissershavenstraat en
Reepstraat te 's-Gravenhage, en is gevestigd te -
's-Gravenhage. -----
- C. Ter uitvoering van, in aanvulling op casu quo in
afwijking van de bepalingen van het onder A. ----

Bewaring:

De bewaarder

9472

3e

..... vervolgblad

's-Gravenhage

gemelde reglement - naar de artikelen waarvan ---
hieronder wordt verwezen - zal gelden het ---
volgende: -----

1. Artikel 2 lid 1. Ieder van de eigenaars is ---
voor het in de omschrijving van zijn ---
appartementsrecht genoemde aandeel in de ---
gemeenschap gerechtigd. -----
2. Artikel 4 lid 1. Het boekjaar valt samen met ---
het kalenderjaar. -----
3. Artikel 8 lid 4. Het bedrag bedraagt een ---
procent (1%) van het bedrag bedoeld in het ---
voorgaande lid 2 met een minimum van ---
vijfduizend gulden (f.5.000,--). -----
4. Artikel 9. -----
 1. In afwijking van het in lid 1 onder a ---
bepaalde worden niet tot de ---
gemeenschappelijke gedeelten gerekend maar ---
tot het privé-gedeelte ten behoeve waarvan ---
zij uitsluitend of in het bijzonder ---
strekken: de in de buitengevels aangebrachte
raamkozijnen met glas, borstweringen,
deuren welke zich in de buitengevel bevinden
of de scheiding vormen tussen de ---
gemeenschappelijke gedeelten en de ---
privé-gedeelten, balkonconstructies en de ---
terrassen met het daarbij behorende hek - en
traliwerk, de in de tuin(en) aanwezige ---
schuttingen en/of andere erfafscheidingen en
de zich daarin of daarbij bevindende ---
schuren, en uitsluitend voor zover het ---
betreft de appartementen 1, 2, 8, 12 en 13 -
het trappenhuis, de gangen toeganggevende ---
tot het trappenhuis en de bergingen van de -
appartementen 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 14
alsmede de galerijen. -----
 2. In afwijking van het in lid 1 onder b ---
bepaalde worden de electriciteits-, gas-, --
water- en telefoonleidingen, alsmede de ---
centrale verwarmingsinstallatie, voorzover ---
gelegen binnen de privé-gedeelten ten ---
behoefte waarvan zij bij uitsluiting ---
strekken, tot het betreffende privé-gedeelte
gerekend. -----
5. Artikel 16 lid 4. De bestemming van de ---
privé-gedeelten is die van woning. -----
6. Artikel 29 lid 2. Het daarbedoelde bedrag ---
wordt bepaald op eenduizend gulden ---
(f.1.000,--). -----
7. Artikel 33 lid 3 vervalt en wordt vervangen ---
door een nieuw lid 3 luidende: Vergaderingen -
worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur

- of de voorzitter van de vergadering zulks ----
nodig acht of op schriftelijk verzoek aan het
bestuur van tenminste een zodanig aantal ----
eigenaars als bevoegd is tot het uithangen --
van tenminste drie/veertiende (3/14) gedeelte
der stemmen, onder nauwkeurige opgave van de -
te behandelen punten. -----
8. Artikel 34 lid 2. Het maximum aantal stemmen -
in de vergadering van eigenaars bedraagt ----
veertien. -----
Voor elk appartementsrecht wordt één stem ----
uitgebracht. -----
9. Artikel 37 lid 5 vervalt en wordt vervangen --
door een nieuw lid 5 luidende: Geldige -----
besluiten kunnen slechts worden genomen in een
vergadering waarin meer dan de helft van het --
in artikel 34 lid 2 bedoelde aantal stemmen --
kan worden uitgebracht. -----
- 10 De bepalingen van Annex 1 bij het reglement --
zijn niet van toepassing. -----
11. 1. Uitsluitend voor zover het betreft de ----
appartementen 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 14 --
worden tot de gemeenschappelijke gedeelten als
bedoeld in artikel 1 sub d van het reglement --
gerekend het trappenhuis, de gangen toegang --
gevende tot het trappenhuis en de bergingen en
de galerijen. -----
2. De schulden en kosten als bedoeld in -----
artikel 3 van het reglement met betrekking tot
de in lid 1 gemelde gemeenschappelijke -----
gedeelten zijn voor rekening van de eigenaars
van de in lid 1 genoemde appartementen, ieder
voor een/negende (1/9) gedeelte. -----
- Het breukdeel bedoeld in artikel 2 leden 1, 2
en 3 voor zover het betreft de in lid 1 van --
dit artikel gemelde gemeenschappelijke -----
gedeelten is een/negende voor elk der in lid 1
genoemde appartementen. -----
3. De schulden en kosten, eventuele -----
ontvangsten, de (voorschot)bijdragen en de --
eventuele reservefondsen met betrekking tot de
in lid 1 gemelde gemeenschappelijke zaken ----
dienen afzonderlijk op de exploitatierekening
en de begroting als bedoeld in de artikelen 4
en 5 van het reglement te worden opgenomen. -
4. Besluiten betreffende de gemeenschappelijke
zaken gemeld in lid 1 worden genomen in een --
vergadering door de eigenaars van de in lid 1
vermelde appartementen. -----
- Het bepaalde sub II van het reglement is voor
zoveel mogelijk van overeenkomstige -----

Bewaring:	De bewaarder	9472	34 95
's-Gravenhage		4e	vervolgblad

toepassing. -----
Het maximum aantal stemmen bedraagt negen ----
(artikel 34 lid 2). -----
Voor elk van de in lid 1 genoemde -----
appartementen wordt een stem uitgebracht. ---
Het aantal stemmen bedoeld in artikel 33 lid 3
bedraagt twee. -----
12. Ten laste van de vereniging van eigenaars ----
zullen door de vergadering van eigenaars en/of
de administrateur geen besluiten mogen worden
genomen of overeenkomsten worden aangegaan ---
waaruit verplichtingen voortvloeien welke zich
uistrekken over een langere periode dan een -
jaar na de oplevering het gebouw waarvan de --
appartementenrechten deel uitmaken, tenzij:
tenminste tien van de veertien -----
appartementenrechten door Habo in eigendom zijn
overgedragen aan derden; of -----
de bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze
voor een langere periode moeten gelden. ----
De comparant ter andere zijde verklaarde dat als
administrateur van de vereniging is benoemd Smit en
de Wolf B.V. te 's-Gravenhage. -----
De comparant ter ene zijde verklaarde namens de ----
gemeente 's-Gravenhage, als eigenares van de grond,
de bovenstaande splitsing in appartementenrechten ---
goed te keuren. -----
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden --
dat gemelde erfpachtsaanon overeenkomstig het -----
bepaalde in de artikel 9 AB 1986 is afgekocht en dat
voor elk van de hiervoor sub 1 tot en met 14 gemelde
appartementenrechten een jaarlijkse aanon wordt ----
vastgesteld ter grootte van het bedrag als bedoeld -
in artikel 8.1 juncto 8.4 AB 1986, thans groot vijf
en dertig gulden (f 35.--). -----
Tenslotte verklaarden de comparanten: -----
a. dat een afschrift van deze akte zal worden ----
overgeschreven in de daartoe bestemde openbare --
registers en -----
b. dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen ---
vallende, zomede die van een aan de gemeente ----
's-Gravenhage uit te reiken grosse der akte, voor
rekening zijn van de erfpachter. -----
De comparant ter andere zijde verklaarde nog voor --
alle gevolgen dezer akte woonplaats te kiezen ten
kantore van de wettige bewaarder dezer minuut. ----
Van de lastgevingen aan de comparanten blijkt uit --
twee onderhandse akten van volmacht welke -----
overeenkomstig de wet voor echt zijn erkend en zijn
gehecht aan een akte houdende uitgifte in erfpacht -
van grond door de gemeente mede heden voor mij, ----

10

notaris, verleden. -----
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 de zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan
de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de
inhoud dezer akte te hebben kennisgenomen en op ----
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ----
ondertekend door de comparanten en mij, notaris. ---
(Getekend:) W.J. Boelens; J. Meere; O.v.d. Schatte Oli-
vier. -----

VOOR AFSCHRIFT.

(Getekend:) O.v.d. Schatte Olivier.

De ondergetekende, mr Onno van der Schatte Olivier,
notaris ter standplaats 's-Gravenhage, verklaart
dat is voldaan aan de vereisten van artikel 56a van
de Woningwet.

(Getekend:) O.v.d. Schatte Olivier.

De ondergetekende, Mr Onno van der Schatte Olivier, notaris ter
standplaats 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift eensluidend
is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

Onno van der Schatte Olivier

Voorgespon splitsting in

Archiefno. 1235

Ondergetekende, bevaarder van
apartmentssecties v.b. kadasterla parcel het kadaster en de openbare
registers te 's-gravenhage,

Gemeente 's-gravenhage

verklaart dat voor het in de splitsting be-
trokken perceel kadasterla gemeente

Settle AK No. 10307

's-gravenhage, Sectie AK nummer 10307, de
complexaanduiding is: 10310A.

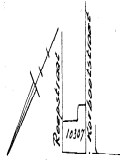
d.d. 22 april 1991

's-gravenhage, 22 april 1991.

In Waterlo,

(Getekend) C.A. van Staveren, p.v.-chef
bureau Acceptatie/Watatie.

(Getekend) O.v.d. Schatte Olivier



Situatie 1:2000

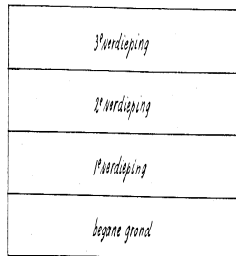


VOOR AFSCHRIJFT.
(Getekend) O.v.d. Schatte Olivier.

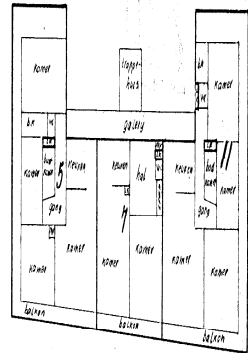
□ □ □ □ is gemeenschap

De ondergetekende, W. Dore van der Schure, steller, mede bij de
standplaats 's-gravenhage, verklaart dat dit afschrift juist is.
In naam der staat de overneming aanvaardt.

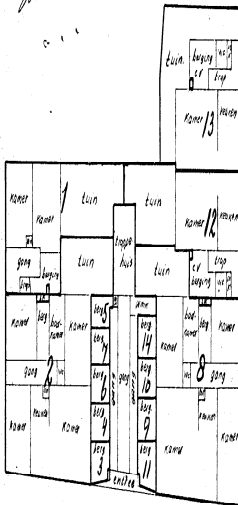
W. Dore van der Schure



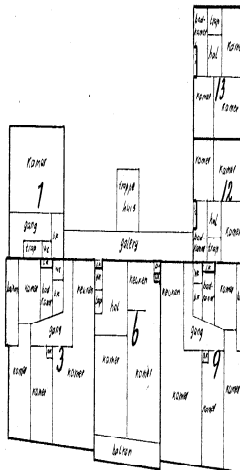
Deelende 1:200



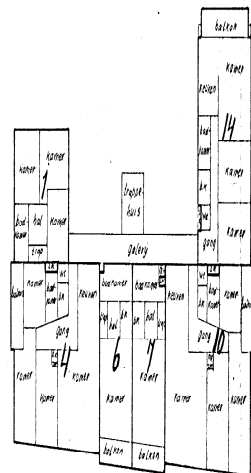
3e verdieping 1:200



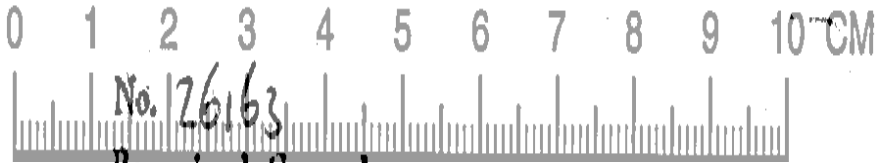
Begane grond 1:200



1e verdieping 1:200



2e verdieping 1:200



Bewaring's Cravenhoge

Deze kaart is bij het afschrift

in bewaring genomen in deel 3472 nr. 361

De Bewaarder,

mr. M.J.H. Middendorff

Bijlage

45992_Modelreglement Sasse bij akte van splitsing in appartementsrechten.pdf

versie 22-11-1983

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1983

Op de internetsite van de KNB (www.notaris.nl) is ten behoeve van het publiek ook een versie van dit reglement geplaatst.

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 november 1983 voor notaris mr H.M. Sasse te Arnhem.

De akte is ingeschreven bij alle toenmalige kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

<u>Plaats</u>	<u>Deel</u>	<u>Nummer</u>	<u>Datum</u>
Alkmaar	4690	1	30-12-1983
Amsterdam	7478	1	30-12-1983
Arnhem	7275	1	30-12-1983
Assen	3782	1	30-12-1983
Breda	6502	1	30-12-1983
Eindhoven	7033	1	30-12-1983
's-Gravenhage	6640	1	30-12-1983
Groningen	3577	1	30-12-1983
Leeuwarden	5376	1	30-12-1983
Middelburg	3051	1	30-12-1983
Roermond	5205	1	30-12-1983
Rotterdam	8149	1	30-12-1983
Utrecht	4758	1	30-12-1983
Zwolle	4605	1	30-12-1983

MODELREGLEMENT:

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- "akte": de akte van splitsing;
- "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 875 a vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 875 m van het Burgerlijk Wetboek;
- "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer administrateurs.

B. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden, alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars;
- f. de assurantiepremiën verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmtegebruik voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten (waaronder niet vallen de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 tweede lid), alsmede de schulden en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar lijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen, en - zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten - een telken jare in de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de in de vorige zin bedoelde verschillen aan de eigenaars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de

exploitatie rekening aanzuiveren.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden ($\text{f } 100,00$) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

Artikel 7

Voor het geval een appartementsrecht aan meer dan één persoon in onverdeeldheid toekomt, zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal de opstal verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten behoeve van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadenpenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar

- tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
- "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.
- Ingeval van toepassing van artikel 876 j vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (/ 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletore verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 875 l tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een suppletore verzekering verplicht.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend voor zover aanwezig:
 - a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, balkonconstructies, borstveringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk;
 - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.
2. Indien een eigenaar of gebruiker verandering aanbrengt in installaties die zich in de privé gedeelten bevinden, draagt hij van deze verandering de kosten en het risico.
3. Een besluit tot wijziging of vervanging van gemeenschappelijke radio- en/of televisie-installaties kan slechts worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken en in het algemeen van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 16

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
5. In geval van een gebruik zoals in het vierde lid tweede zin bedoeld, is artikel 875 I tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), ook van de deuren als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a, het schoonhouden en onstoppen van

- alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus en het schilderwerk van radiatoren.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
 4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
 5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
 6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon- en centrale verwarmingsinstallaties met bijbehorende meters en installaties gedogen.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de in de splitsing betrokken zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 20

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is op nader bij het reglement of huishoudelijk reglement vast te stellen tijdstippen verboden.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontrangen van

licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke zaken in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage van het gebouw.
5. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden onzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van

de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegt worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt,
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de zakelijke rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de verkrijger aansprakelijk voor assurantiepremies en het verschuldigde loon aan het bestuur, voor zover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden alsdan gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aanvangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste een

4. nader in de akte te bepalen aantal stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het bestuur. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald worden de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 van het Eerste Boek van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op in geval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen, dat ieder der eigenaars kan uitbrengen, worden in de akte bepaald.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Artikel 37

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Dit kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijk gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkenwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
7. Het in het vijfde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer administrateurs, die benoemd worden door de

- vergadering.
2. De administrateurs worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p tweede lid en 875 q vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van de privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

ANNEX 1

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE

AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN DE VERGADERING

De artikelen 24, 25 en 26 worden vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Bovendien is vereist, dat de vergadering haar toestemming tot de ingebruikneming verleent.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 24a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot het bestuur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn huisgenoten.
2. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van de in het vorige lid bedoelde brief een vergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
Indien de vergadering de toelating weigert, wordt de gemotiveerde beslissing door het bestuur aan de betrokkenen medegedeeld.
3. De vergadering zal de gegadigde slechts mogen weigeren, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet kan worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 24 eerste lid.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 eerste lid bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge artikel 24 vereiste toestemming een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle

noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontegensprekend worden.

Invoegen na artikel 28:

Artikel 28a

1. De verkrijger is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 24a en artikel 26 zijn van toepassing.
2. Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan het bestuur, dat haar kan verlenen nadat het de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of de ander die deze als gebruiker wil toelaten en zijn huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.
Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen zal de gegadigde deze, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 24a eerste lid.
3. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.
Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in het tweede en het derde lid is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingeval een beding als bedoeld in artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn de privé gedeelten - in afwijking van artikel 24 tweede lid en artikel 28a eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het vierde lid heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 24 tweede lid en het in dit artikel bepaalde in diervoege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Bijlage

45992_Uittreksel_kadastrale_kaart.pdf

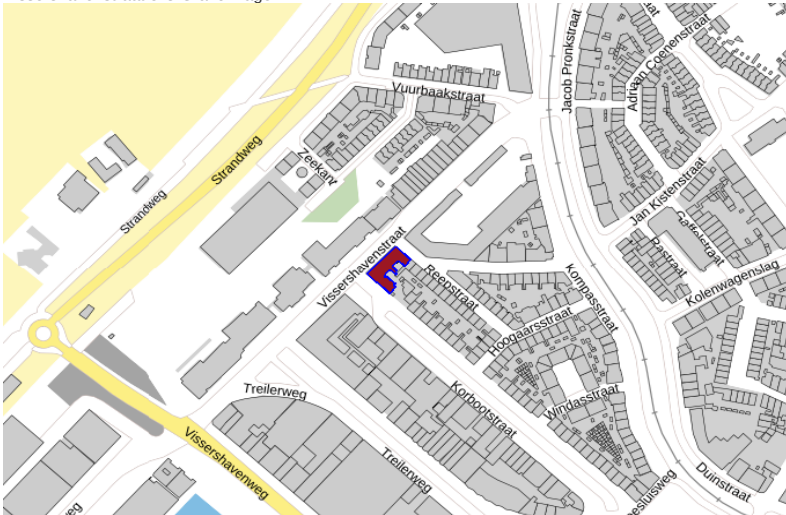
Bijlage

45992_bag-viewer-0518010000746698.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Vissershavenstraat 8 's-Gravenhage



Pand

ID	0518100000277841
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1992
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-11-2016
Documentdatum	09-11-2016
Documentnummer	VMG20169628
Mutatiedatum	09-11-2016

Verblijfsobject

ID	0518010000746698
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	85 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-01-2014
Documentdatum	20-01-2014
Documentnummer	VMG20130434

Mutatiedatum	20-01-2014
Gerelateerd hoofdadres	0518200000746697
Gerelateerd pand	0518100000277841
Locatie	x:078409.936, y:457845.484

Nummeraanduiding

ID	0518200000746697
Postcode	2583DH
Huisnummer	8
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	176230
Mutatiedatum	28-01-2011
Gerelateerde openbareruimte	0518300000200621

Openbare Ruimte

ID	0518300000200621
Naam	Vissershavenstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	14-12-1964
Documentdatum	14-12-1964
Documentnummer	O-1964 686
Mutatiedatum	28-01-2011
Gerelateerde woonplaats	1245

Woonplaats

ID	1245
Naam	's-Gravenhage
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	05-01-2023
Documentdatum	05-01-2023
Documentnummer	T20223494.1
Mutatiedatum	05-01-2023

Bronhouder

ID	0518
Naam	's-Gravenhage

Bijlage

45992_WOZ-Waardeloket - VISSERSHAVENSTR 8 s-Gravenhage.pdf



Rijksoverheid

Adres

Adres

VISSERSHAVENSTR 8

Postcode

2583DH

Woonplaats

's-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie

051800695631

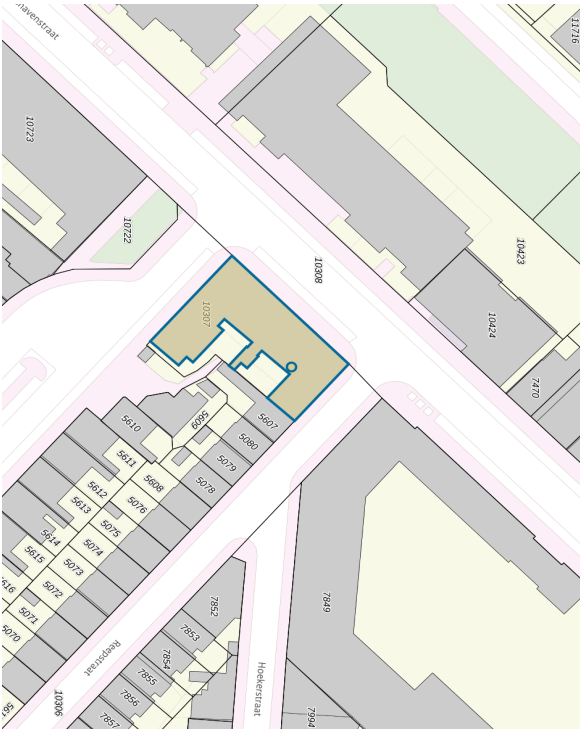
Grondoppervlakte

0m²

Peildatum

WOZ-waarde

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2021	€ 333.000
01-01-2020	€ 308.000
01-01-2019	€ 275.000
01-01-2018	€ 240.000
01-01-2017	€ 210.000
01-01-2016	€ 185.000
01-01-2015	€ 193.000
01-01-2014	€ 193.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 09-02-2023 | Pagina 1/2



Rijksoverheid

Adres	
Adres	VISSERSHAVENSTR 8
Postcode	2583DH
Woonplaats	's-Gravenhage
Kenmerken	
Bouwjaar	1992
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	85m²

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 09-02-2023 | Pagina 212

Bijlage

45992_VVE opgave executieverkoop Vissershavenstraat 8.pdf

Betreft: executieverkoop appartement Vissershavenstraat 8 te 2583 DH Den Haag

Geachte,

In verband met de voorgenomen verkoop van het appartement **Vissershavenstraat 8** te Den Haag, stuur ik u hierbij de gevraagde informatie.

De periodieke bijdrage is € 166,67,- per maand, excl stookkosten (n.v.t.). Na dagtekening heeft de verkoper een achterstand van € 16.456,44.

Het saldo van het huidige reservefonds per 31 december 2022 is € 35.868,70. *De verdeelsleutel is 5/75.*

De communicatie van de VvE verloopt geheel via email. Ik verzoek u om ons de email en telefoon gegevens van de koper te zenden.

Administratiekosten voor overdracht:

De administratiekosten bij overdracht zijn € 100,- exclusief BTW voor de verkopende partij en € 100 exclusief BTW voor de aankopende partij. We verzoeken u de administratiekosten over te maken op rekening van Cluster Verenigingen Beheer BV.

Ik verzoek u de totale te weten: De achterstand 16.456,44 over te maken op bankrekeningnummer NL 40 ABNA 0848 1232 20 t.n.v. VVE Korbootstraat, Vissershaven en Reepstraat

Tevens verzoek ik u de N.A.W. gegevens van de nieuwe eigenaren in te laten vullen, z.s.m. retour te zenden.

Ervan uit gaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

Met vriendelijke groet,
Cluster Verenigingen Beheer

Bijlage: Formulier in te vullen door de nieuwe eigenaar

Formulier NAW gegevens:

Eigenaar Vereniging van Eigenaars **Vissershaven, Korbootstraat en Reepstraat**

Naam :

Naam Contactpersoon:.....

Adres:.....

Postcode en Woonplaats:.....

Postadres:.....

Telefoonnummer:.....

Mobiele nummer:.....

Faxnummer:.....

Emailadres:.....

Gegevens huurder

Bedrijfsnaam:.....

Contactpersoon:.....

Telefoonnummer:.....

Gelieve dit formulier in te vullen retour te zenden

Cluster verenigingen Beheer
P/a M. Van Hennebergweg 63 A
2552 BD Den Haag

Of per email: info@clusterbeheer.nl

Bijlage

45992_VVE Notulen Korbootstraat Vissershaven en Reepstraat.pdf

Notulen van de VVE Korbootstraat, Vissershaven en Reepstraat

Aan alle leden,

Den Haag, 10 Mei 2022

Betreft: Notulen vergadering VvE Korbootstraat, Vissershaven en Reepstraat

Beste leden,

Hierbij doen we u de notulen toekomen van de op 28 April 2022 gehouden ALV.



Met vriendelijke groet,
Cluster Verenigingen Beheer

1. Opening

De bestuurder opent de vergadering om 18.34 uur.

2. Vaststellen aantal stemmen

De presentielijst wordt getekend. Er zijn genoeg stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

Aanwezig:

Dhr. Thie.
Dhr. Lenes
Dhr. Urbich
Dhr. Egmond Batenburg

Afwezig:

Mevr Liang Kizhen Dhr Xilliand Jian
Dhr van Engelen
Dhr. den Heijer
Dhr. Dijkmeijer
Dhr van Rijswijk
Mevr. Steiger

Machtiging:

Dhr. van der Linde
Mevr. Ramdhan
Mevr. Erdelyi
Dhr. Nederlof

3. Mededelingen en ingekomen stukken, vaststellen agenda

De vergadering keurt de agenda zonder verdere opmerkingen goed.

- 3.1 Aftreden bestuurslid Mevr. Van Tongeren i.v.m. verhuizing
- 3.2 Aanstellen nieuw bestuurslid – de vergadering stelt voor om Kenneth te vragen als buitenstaander voor het bestuur. Indien Kenneth hier interesse in heeft wordt hij het nieuwe 3^{de} bestuurslid.
- 3.3 Ingekomen stuk Kenneth aanpassen kozijnen voor kunststof dit wordt behandeld bij het punt onderhoud.

4. Vaststellen notulen vergadering d.d. 16 Juni 2021

De notulen worden vastgesteld.

5. Vaststellen Financieel overzicht t/m 31/12/2021 balans en resultatenrekening

De vergadering stelt voor om geen onderverdeling te maken in de reserveringen en het totale resultaat toe te voegen aan de algemene reserves. Na aanpassing van de reserveringen wordt het financiële overzicht t/m 31/12/2021 vastgesteld. De bestuurder krijgt decharge.

6. Vaststellen begroting 2022

De vergadering besluit om een extra bijdrage te doen. De bijdrage wordt gesteld op 2-maal de extra bijdrage van afgelopen jaar. Hierdoor veranderd te begroting. De aangepaste begroting wordt meegezonden met de notulen.

7. Vaststellen maandelijks bijdrage 2022

De maandelijks bijdrage wordt per 1 Juni geïndexeerd. Vanaf heden wordt elk jaar op 1 Januari de bijdrage geïndexeerd.

De nieuwe bijdrage zijn;

€ 83 -> € 86,32

€ 95,20 -> € 99,01

€ 118,20 -> € 122,93

€ 155,50 -> € 161,72

€ 178,50 -> € 185,64

8. Mandaat bestuurder

De vergadering gaat akkoord met het mandaat (Incasso/ onderhoud/ en juridisch)

Incassomandaat ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling: Indien enig lid van de Vereniging in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de Vereniging te voldoen, is de bestuurder gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. De bestuurder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en/ of kosten. De bestuurder zal de vordering van de Vereniging van Eigenaren niet eerder aan een deurwaarder uit handen geven dan nadat het in gebreke zijnde lid minstens driemaal is aangemaand tot betalen, de eerste aanmaning is kosteloos.

Voor de tweede herinnering zullen kosten in rekening worden gebracht, zijnde € 20,- = excl. btw, hetgeen zal worden doorbelast aan degene die in gebreke is gebleven. Hierbij zal tevens moeten zijn aangezegd dat, wanneer de vordering uit handen aan een deurwaarder zal worden gegeven, de daaraan verbonden kosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. De Vereniging van Eigenaren besluit dat in alle gevallen, waarin de bestuurder een vordering ter incassering uit handen geeft, de daaraan verbonden gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van laste van het nalatig lid zullen worden gebracht. De ten laste van het nalatig lid komende buitengerechtelijke kosten worden gefixeerd op 15% van het te incasseren bedrag, te vermeerderen met de daarop verschuldigde btw en wettelijke rente. Het begeleiden van incassoprocedures, waaronder het bijwonen van rechtszaken en dergelijke, wordt door de bestuurder per gewerkte uur in rekening gebracht. De bestuurder zal zich tot het uiterste inspannen om de kosten te verhalen op het desbetreffende lid. Echter, in voorkomende gevallen kunnen additionele incassokosten ten laste van de Vereniging van Eigenaren komen.

Juridisch mandaat

De beheerder is gemachtigd om juridische stappen te ondernemen als een lid de regels van de splitsingsakte of huishoudelijk reglement overtreedt.

Onderhoud mandaat

De vergadering gaat akkoord met het mandateren van Cluster Verenigingen Beheer voor het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden/spoedeisende werkzaamheden tot een bedrag van € 500,00 per gebeurtenis.

9. Onderhoud

Rob geeft een toelichting op het MJOP en de reeds uitgevoerde werkzaamheden.

Hierna gaat hij in op de nog uit te voeren werkzaamheden in 2022 volgens het MJOP. Wegens de liquiditeit van de VvE is het noodzakelijk om een extra bijdrage te doen om de werkzaamheden verder uit te voeren.

10. Ingebrachte stukken

Aanpassen HHR i.v.m. AirBnb tevens aanpassen dat verkamering niet is toegestaan.

- De vergadering gaat akkoord met het aangepaste HHR.

Raam in Korbootstraat 8a

- Het raam in de gevel is namens de VvE akkoord. Het raam dient conform de overige ramen en conform de bestaande kleurstelling te zijn.

Beslaglegging Korbootstraat 8

- Het beslag is gelegd er is toestemming gevraagd aan de hypothecker om te veilen.
- De VvE besluit dat het schilderwerk wordt uitgevoerd door de VvE en het geld wordt bijgeschreven bij de openstaande kosten van de eigenaar.
- Alle gemaakte kosten komen ten laste van de wanbetaler.

RAL-codes

- Deze worden meegestuurd met de notulen.

Kunststof kozijnen

- De VvE heeft besloten dat er nu geen interesse is in vervangen van de kozijnen voor kunststof. Aangezien het schilderwerk in de VvE zit en het aanzicht van de VvE dermate veranderd heeft de VvE hier nu geen interesse in.

11. Rondvraag

- Ben heeft een vraag over lek glas; dit is voor de eigenaar zelf.
- Stefan stelt voor om voor de gebroken ruit een houten plaat te plaatsen
- Stefan stelt voor om de glasbewassing van de binnenzijde van het portiek mee te nemen. Jeroen vraagt dit aan Rob anders wordt Spaans gevraagd hiervoor.

12. Sluiting

De bestuurder sluit om 20.16 uur de vergadering.

Actiepunten:

- Vacature aan de leden i.v.m. beschikbare positie bestuur.
- Kamer van koophandel wijzigen
- Maandelijkse bijdrage gaat per 1 Juni geïndexeerd worden.
- Jaarlijks indexeren volgens CBS-index.



Bijlage

45992_VVE Notulen extra vergadering 2022.pdf

Notulen van de VVE Korbootstraat Vissershaven en Reepstraat

Aan alle leden,

Den Haag, 5 December 2022

Betreft: Notulen vergadering VVE Korbootstraat Vissershaven en Reepstraat

Beste leden,

Hierbij doen we u de notulen toekomen van de op 1 November 2022 gehouden extra leden vergadering.



Met vriendelijke groet,
Cluster Verenigingen Beheer

1. Opening

De bestuurder opent de vergadering om 17.30 uur.

2. Vaststellen aantal stemmen

De presentielijst wordt getekend. Er zijn genoeg stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

Aanwezig:

Dhr. Thie
Dhr. Lenes
Dhr. Urbich
Dhr. Egmond Batenburg
Dhr. Nederlof

Afwezig:

Mevr Liang Kizhen Dhr Xilliand Jian
Dhr. Dijkmeijer
Dhr van Rijswijk
Mevr. Steiger
Mevr. Ramdhan
Dhr. van der Linde

Machtiging:

Mevr. Erdelyi
Dhr van Engelen
Dhr. den Heijer

3. Mededelingen en ingekomen stukken, vaststellen agenda

De vergadering keurt de agenda zonder verdere opmerkingen goed.

4. Vaststellen notulen vergadering d.d. 28 April 2022

De notulen worden vastgesteld.

5. Bijdrages woningen verleden

Dhr. Lenes geeft een uitgebreide toelichting op de powerpoint. Hierna volgt een discussie ter tafel. Powerpoint: voorafgaande aan ALV rondgemaild. (Zie: bijlage)

De vve heeft vervolgens besloten om de vve in te richten conform de splitsingsakte. (Zie: bijlage)

Ten eerste houdt dat in dat er een aparte begroting komt en ook een aparte vve voor de galerij. Op de volgende algemene leden vergadering wordt er besloten of en hoe een en ander in het verleden te veel / te weinig betaald aan ad-hoc jaarlijkse bijdragen wordt verrekend / kan worden verrekend.

Een tweede belangrijke consequentie daarvan is dat per per 1 januari 2023 alle maandelijkse bijdragen worden rechtgetrokken conform het officiële aandeel dat je moet betalen zoals die beschreven staat in de splitsingsakte.

6. Aanpassen bijdrages

De bijdrages worden aangepast waarbij de hoogste bijdrage leidend is. De bijdrages zullen per 1-1-2023 aangepast worden. Het bestuur rekent de bijdrages terug naar de verdeelsleutel en deze zullen gehandhaafd worden. Dit wordt met de leden gecommuniceerd.

7. Mandaat bestuurder

De vergadering gaat akkoord met het mandaat (Incasso/ onderhoud/ en juridisch)

Incassomandaat ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling: Indien enig lid van de Vereniging in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de Vereniging te voldoen, is de bestuurder gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. De bestuurder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en/ of kosten. De bestuurder zal de vordering van de Vereniging van Eigenaren niet eerder aan een deurwaarder uit handen geven dan nadat het in gebreke zijnde lid minstens driemaal is aangemaand tot betalen, de eerste aanmaning is kosteloos.

Voor de tweede herinnering zullen kosten in rekening worden gebracht, zijnde € 20, = excl. btw, hetgeen zal worden doorbelast aan degene die in gebreke is gebleven. Hierbij zal tevens moeten zijn aangezegd dat, wanneer de vordering uit handen aan een deurwaarder zal worden gegeven, de daaraan verbonden kosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. De Vereniging van Eigenaren besluit dat in alle gevallen, waarin de bestuurder een vordering ter incassering uit handen geeft, de daaraan verbonden gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van laste van het nalatig lid zullen worden gebracht. De ten laste van het nalatig lid komende buitengerechtelijke kosten worden gefixeerd op 15% van het te incasseren bedrag, te vermeerderen met de daarop verschuldigde btw en wettelijke rente. Het begeleiden van incassoprocedures, waaronder het bijwonen van rechtszaken en dergelijke, wordt door de bestuurder per gewerkt uur in rekening gebracht. De bestuurder zal zich tot het uiterste inspannen om de kosten te verhalen op het desbetreffende lid. Echter, in voorkomende gevallen kunnen additionele incassokosten ten laste van de Vereniging van Eigenaren komen.

Juridisch mandaat

De beheerder is gemachtigd om juridische stappen te ondernemen als een lid de regels van de splitsingsakte of huishoudelijk reglement overtreedt.

Onderhoud mandaat

De vergadering gaat akkoord met het mandateren van Cluster Verenigingen Beheer voor het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden/spoedeisende werkzaamheden tot een bedrag van € 500,00 per gebeurtenis.

8. Beslaglegging Korbootstraat 8

De vergadering gaat unaniem akkoord met beslaglegging en executoriale verkoop. Kosten 5.500€ maar dat moeten we ook terug krijgen want er dient minimaal de woz waarde voor worden geboden en er zit geen hypotheek op.

9. Rondvraag

Tijdens de rondvraag wordt er een vraag gesteld over de toestemming van de VVE voor aanleg van glasvezel door KPN. Dit is namens de VVE akkoord.

10. Sluiting

De bestuurder sluit om 18.41 uur de vergadering.

Actiepunten:

- Aanpassen bijdrages

- Aanpassen ad-hoc bijdragen
- Opstellen tweede begroting voor gallerij
- Opstellen tweede administratie voor gallerij.



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45992.pdf

2022.2273.01/KL

FASTSTELLING "BIJZONDERE" VEILINGVOORWAARDEN Vissershavenstraat 8 te 's-Gravenhage

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

Artikel 1. Wijze van veiling

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - d. de kosten van ontruiming;
 - e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed. De registers van de gemeente 's-Gravenhage geven aan dat niemand is ingeschreven op dit adres.

In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Indien het Registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Gelet op het bovenstaande is lid 4 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

- "4. Ingeval van executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 - geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de

huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk eenendertig maart tweeduizend drieëntwintig om veertien uur bij de Notaris op rekeningnummer NL51 RABO 0383

1759 09 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Schimmelpweg 28 te 's-Gravenhage" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekken instelling.

Artikel 8. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoper.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 9. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 10. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en Internetborg

- 10.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan via een van de websites www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbijlet.nl, hierna tezamen te noemen: "**Website**" plaatsvinden.
- 10.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Website: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - (d) RegistratieNotaris: een Notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de RegistratieNotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 10.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop

- hij klikt of drukt.
- 10.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
 - 10.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 - 10.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 - 10.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 - 10.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 - 10.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
 - 10.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 - 10.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 - 10.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd

te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of
personenvennootschap; en

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

- 10.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 10.14 Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de veiling.
- 10.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 10.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een

deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 11. Erfpachtcanon en erfpachtvoorwaarden

Voormeld perceel waarvan het Registergoed deel uitmaakt is door de gemeente 's-Gravenhage in erfpacht uitgegeven door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in Register Hypotheken 4, op drie mei negentienhonderdeenennegentig in deel 9472 nummer 33, van een afschrift van de akte van uitgifte in erfpacht op twee mei negentienhonderdeenennegentig verleden voor Mr. O. van der Schatte Olivier, destijds notaris te 's-Gravenhage.

De uitgifte in erfpacht is geschied:

- onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993"; en
- onder de in voormelde akte van heruitgifte in erfpacht opgenomen voorwaarden.

De erfpachtcanon en beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht.

Artikel 12. Vereniging van eigenaars / splitsing

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op twee mei negentienhonderdeenennegentig verleden voor genoemde notaris Van der Schatte Olivier, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in Register Hypotheken 4 op drie mei negentienhonderdeenennegentig in deel 9472, nummer 34

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van voornoemde vereniging van eigenaars.

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig november negentienhonderddrieëntachtig verleden voor mr. H.M. Sasse, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in register Hypotheken 4 op dertig december negentienhonderddrieëntachtig in deel 6640 nummer 1, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventue(e)l(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het Registergoed het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende

verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de aankomsttitel van de Rechthebbende geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

De koper aanvaardt ook de aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen welke de Verkoper niet bekend zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte van levering waarbij de Rechthebbende het Registergoed heeft verkregen en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Artikel 14. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente Den Haag, verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de gemeente geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- a. gemelde akte van uitgifte in erfpacht, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning.
- b. de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Scheveningseweg", van de gemeente 's-Gravenhage, welke is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden, zijn thans geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op één januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.

Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:

- (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente 's-Gravenhage heeft ten aanzien van woningen in de gemeente 's-Gravenhage de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen onder de navolgende voorwaarden, zoals op hun site woordelijk staat vermeld:
- *De woning op of na één maart tweeduizend tweeëntwintig van eigenaar is veranderd. Let op, hier geldt de datum van inschrijving in de openbare registers (Kadaster).*
 - *De woning in de periode voor de inschrijving in de openbare registers korter dan zes maanden verhuurd was.*
 - *De woning een WOZ-waarde heeft tot en met driehonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 355.000,00). De meest recente WOZ-waarde is van toepassing.*
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.

Artikel 15. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

Artikel 16. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. de Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen;
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed mededeelt of waarvan mededeling achterwege blijft; indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

Artikel 17. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij

door het ondertekenen van de volmacht (bij de inzet en/of afslag) ten tijde van de veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze veiling of onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

Artikel 18. Toestemming hoofdgerechtigde bij erfpacht

Uit de voorwaarden waaronder uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden blijkt niet dat voor vervreemding van het Registergoed toestemming nodig is van de hoofdgerechtigde van het in erfpacht uitgegeven Registergoed.

Artikel 19. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

Vaststelling veilingvoorwaarden

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv stel ik, Notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.