

Hoefkade 999, 2525HH 'S- GRAVENHAGE (46631)



Portiekwoning
de woning op de tweede verdieping met achterbalkon en verder toebehoren



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 999, 2525 HH 's-Gravenhage

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 1 april 2025
Inzet	dinsdag 1 april 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 1 april 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Beurs Notaris Beursplein 37 3011 AA Rotterdam T: 010 313 69 77 E: info@beursnotaris.nl
Behandelaar	A. Romijn

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1927
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	72 m²
Woninginhoud	225 m³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, complexaanduiding 5966, appartementsindex 3, uitmakende het een/derde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht, geëindigd met dertig november negentienhonderd zesennegentig, doch krachtens obligatoire overeenkomst inzake heruitgifte in erfpacht bij separate notariële akte in eeuwigdurend in erfpacht is heruitgegeven, van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Hoefkade, met de rechten van de erfpachter op zich op die grond bevindende opstallen aan de Hoefkade 995, 997 en 999 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, nummer 4524, groot een are achtenvijftig centiare



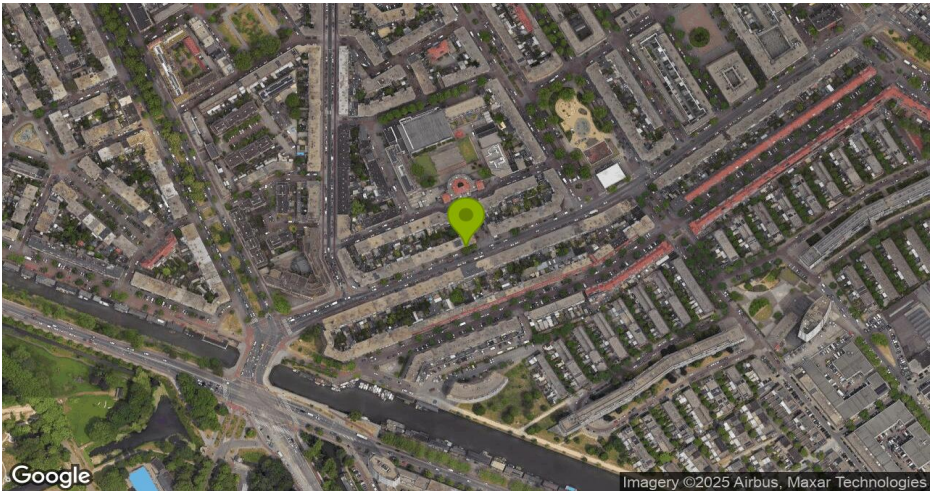
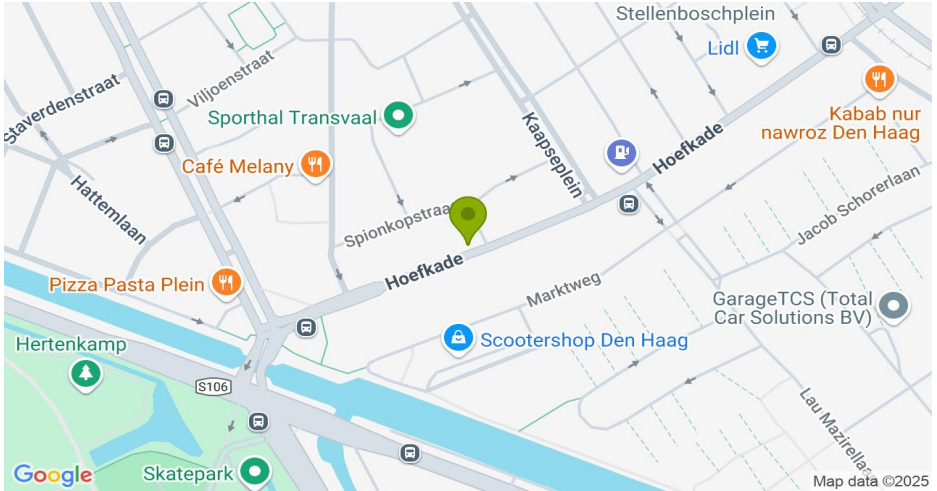
Financieel

Lasten	onroerende zaak belasting, € 120,29 jaarlijks rioolheffing, € 191,15 jaarlijks watersysteemheffing, € 61,14 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.791,00 (per 20-02-2025 om 12:41 uur) Eventuele achterstanden VvE volgen nog (per 20-02-2025 om 14:52 uur)

Bijzonderheden

De vermelding hiervoor van het aantal kamers is gebaseerd op de geveltaxatie.

Het huurbeding wordt NIET ingeroepen.



Kadastrale kaart

46631-kadastralekaart2525Hoefkade.pdf

Bijlage

46631_BAG Viewer.pdf



Hoefkade 999, 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres
Hoefkade 999, 's-Gravenhage
2525HH 's-Gravenhage

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1927

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
72 m²

Gemeente
's-Gravenhage

Details en historie

Pand

Versie 1.02-11-1926

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1927

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

02-11-1926

Eind geldigheid

01-03-2022

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

02-11-1926

Documentnummer

V-22992

Versie 2 01-03-2022

Status



Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
 1927
Geconstateerd
 Nee
Begin geldigheid
 01-03-2022
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
 01-03-2022
Documentdatum
 01-03-2022
Documentnummer
 T20220524.1

Verblijfsobject
Versie 1 02-11-1926
Status
 Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel
 Woonfunctie
Oppervlakte
 72 m²
Geconstateerd
 Nee
Begin geldigheid
 02-11-1926
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
 28-01-2011
Documentdatum
 02-11-1926
Documentnummer
 V-22992

Nummeraanduiding
Versie 1 26-10-2010
Status
 Naamgeving uitgegeven
Postcode
 2525HH
Huisnummer
 999
Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object
 Verblijfsobject
Geconstateerd
 Nee
Begin geldigheid
 26-10-2010

Pagina 2 van 3

20-02-2025



Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

26-10-2010

Documentnummer

176230

Openbare ruimte

Versie 1 29-10-1987

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Hoefkade

Verkorte schrijfwijze

Hoefkade

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

29-10-1987

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

29-10-1987

Documentnummer

0-1987 436

Woonplaats

Versie 1 11-10-2001

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 2 27-07-2017

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 3 05-01-2023

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Bijlage

46631_Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht.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.	Splitting 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 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)

INHOUD

Art. 1.	Heruitgifte	18
Art. 2.	Heruitgifte	18
Art. 3.	Heruitgifte	18
Art. 4.	Voortijdige heruitgifte	18
Art. 5	Vergoeding waarde opstellen	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. **opstellen**: 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 burge-

meester en wethouders bij aangetekende brief opgeven 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 niet 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, onthinding of welke vernietiging dan ook;
 - b) niet bezwaard met beslagen, hypothecken 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 verliet 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 leningverstrek-kende 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 ziekenfondsverzekering (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

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 even-tueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van on-roerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstellen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
- 8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde canonpercentage jaarlijks vast-stellen 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 verstreken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse rente-aanpassing na 10 jaar;

- 9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon en be-heerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van het overeen-gekomen bedrag van de grondwaarde en de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten uiterlijk op de dag waarop de akte van vesti-ging van zijn recht wordt verleden.

- 9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaats-gehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mo-gelijk na goedkeuring van een daartoe strek-kend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders.
Indien burgemeester en wethouders goedkeu-ring tot afkoop en vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden ver-binden, 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 ge-storte 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 schadevergoe-ding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

- 9.4 Afskoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afskoop 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 ziekenfondsverzekering (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 achte 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 vertragingsrente 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:

aangepaste canon = grondwaarde x 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 voorgedragen en door burgemeester en wethouders krachtens artt. 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 waarderingsmaatstaven 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.
Afkkoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in art. 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afkoop 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 afkoop 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 opstallen 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 betreffende 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 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 rechtverkrigenden 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 de wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in art. 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtcanon 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 erfpacht 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 afkoop - 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 appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn e.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 deurwaardersexploitatie 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 Ontheffingswet, 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 gesuchte 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 afreke 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 afreke 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 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.

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 gegund 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 verschuldigheid 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 tevoren 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 deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend 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 weggelaten 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 aangerekend 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 niegigheid 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 gegolden 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 art. 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 beroepschrift wordt beslist stelt de raad de erfpachter in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde nader toe te lichten.
- 30.3 De raad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroepschrift 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 aangetekend 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 uitzetten 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 opstallen

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 opstallen 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 opstallen 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 opstallen 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. 3 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 afkoopsom.

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 afkoopsom voor het gewijzigde

Bijlage

46631_Splitsingsakte met tekening dl 5254 nr 31.pdf

Deregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	5854	31 70
deel	nr.					
582	3365	RIJSWIJK	17 APR. 1979	Mr. T. K. Tan	met v. a. j. b. g. v. o. l. g. b. l. a. d. (e. n.) z. o. m. m. e. r	10

Aantekeningen:

Appt. effe 1/2 30/- 306	Heden twaalf april----- negentienhonderdnegenenzeventig,----- verschenen voor mij, Mr. Frits Adriaan Maria Hoevenaars,----- notaris ter standplaats 's-Gravenhage:----- de heer Hermanus Petrus Anthonius van Daalhoff, refendaris----- ter gemeentesecretarie van 's-Gravenhage, wonende te 's-Graven- hage, ten deze de gemeente 's-Gravenhage vertegenwoordigende,---- daartoe aangewezen door de Burgemeester dier gemeente krachtens-- het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 der gemeente----- wet, handelende ingevolge het bepaalde in de "Algemeene Voor----- waarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente----- 's-Gravenhage" (Verzameling 1923 nummer 19),----- -----TER EENE ZIJDE; en----- de heer Mr. Johan Werner Marie Koch, kandidaat-notaris, wonen----- de te 's-Gravenhage, volgens zijn verklaring ten deze handelen----- de als lasthebber van:----- Mevrouw Helena Maria Hensing, particuliere, echtgenote van de----- heer Cornelius Christianus Meyer, beiden wonende te Voorburg,----- Koningin Wilhelminalaan 300.----- Blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van--- volmacht, welke na voor echterkenning overeenkomstig de wet----- aan deze akte is gehecht,----- -----TER ANDERE ZIJDE.----- De comparant ter andere zijde verklaarde dat aan zijn last----- geefster toebehoort het erfpachtsrecht, eindigende met dertig----- november negentienhonderd zessenegentig van een perceel grond,--- gelegen te 's-Gravenhage, aan de Hoefkade, kadastraal bekend----- als gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 4524, groot een----- are achteenvijftig centiare, eigendom van de gemeente 's-Graven- hage, met de rechten van de erfpachtèr op de zich op die grond--- bevindende opstallen, plaatselijk bekend Hoefkade 995-997-999--- te 's-Gravenhage;----- dat zijn lastgeefster gemeld erfpachtsrecht met de rechten op---
--	--

Hypotheek nr. 6A
Wet van 28 februari 1947, Stb. Ho6

76813F

tweede blad

voormelde opstallen heert verkregen door toedeling bij akte-----
van scheiding en deling, houdende kwijting en décharge tussen-----
de deelgenoten, op twintig januari negentienhonderd achten-----
zeventig, voor mij, notaris, verleden, van welke akte een uit-----
treksel werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk-----
op vierentwintig januari negentienhonderd achtenzeventig,-----
in deel 4974, nummer 68.-----
De comparant ter ene zijde, handelend als gemeld, verklaarde-----
dat gemeld perceel grond, eertijds deel uitmakende van het-----
kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer-----
4478, groot drieënveertig are zestig centiare, door de gemeente-----
's-Gravenhage in erfpacht werd uitgegeven bij akte, zeven-----
entwintig januari negentienhonderd zevenentwintig verleden-----
voor de destijds te 's-Gravenhage gevestigde notaris H. Heijnen,-----
bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Graven-----
hage op diezelfde dag, in deel 2050 nummer 53;-----
dat de uitgifte in erfpacht van gemeld perceel gemeente 's-Gra-----
venhage sectie AB nummer 4478 is geschied.-----
a. voor een tijdvak, hetwelk gerekend werd te zijn ingegaan op-----
één februari negentienhonderd zevenentwintig en dat zal eindigen-----
met de dertigste november negentienhonderd zesennegentig;-----
b. tegen een jaarlijkse, in gemelde akte van uitgifte in erf-----
pacht vermelde canon;-----
c. onder de "Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht-----
van gronden der gemeente 's-Gravenhage" (Verzameling 1923-----
nummer 19), voorzoveel daaraan niet reeds was voldaan; en-----
d. onder de in gemelde akte van uitgifte in erfpacht opgenomen-----
bijzondere erfpachtsvoorwaarden;-----
dat bij akte, negentien januari negentienhonderd achtentwintig-----
verleden ten overstaan van voornoemde notaris H. Heijnen, bij-----
afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore voormeld, twee-----
entwintig februari negentienhonderd achtentwintig in deel 2100-----
nummer 102, gemeld erfpachtsrecht en gemelde erfpachtsaanva-----

vierde blad

De comparant ter andere zijde, handelend als voormeld,-----
verklaarde dat zijn lastgeefster heeft besloten over te gaan----
tot splitsing van voormeld erfpachtsrecht met de daarbij be-----
horende opstallen in appartementsrechten in de zin van artikel---
875a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reg--
lement, als bedoeld in artikel 875e van voormeld Wetboek;-----
dat de grondeigeraars tot de voorgenomen splitsing toestemming--
verleent, zoals hierne zal blijken;-----
dat voormelde opstallen zijn uitgelegd in een plan van alle-----
bouwlagen, welk plan is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbe--
waarder te Rijswijk op negentien februari negentienhonderd-----
negenenzeventig, en waarop door genoemde bewaarder is ver-----
klaard, dat voor het in de splitsing betrokken perceel, kada--
straal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 4524,----
de complexaanduiding is: 5966A;-----
dat op voormeld plan de gedeelten van het complex, welke bestemd--
zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk-----
zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer;-----
Thans verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend-----
als gemeld, bij deze gemeld erfpachtsrecht en de rechten van-----
de erfpachter op voormelde opstallen te splitsen in de volgen-----
de appartementsrechten:-----
1. Het appartementsrecht, omvattende het recht op het uitslui--
tend gebruik van de benedenwoning met achtertuin en verder----
toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 995 te 's-Gravenha---
ge, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AB--
nummer 5966 A-1, uitmakende het een/derde aandeel in de-----
gemeenschap bestaande uit het erfpachtsrecht, eindigende-----
met dertig november negentienhonderd zesennegentig van een---
perceel grond, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, ge-----
legen aldaar aan de Hoefkade, ten tijde van de splitsing-----
in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente 's-Gra--
venhage, sectie AB nummer 4524, groot een are achtenvijf-----

Bewerfing:	De bewaarder:	5854	72.
RIJSWIJK	<i>Mr. T. K. Tan</i>	31	72.
	Mr. T. K. Tan	tweede	vervolgblad

vijfde blad

tig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich---
op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend-----
Hoefkade 995-997-999 te 's-Gravenhage;-----

2. Het appartementsrecht, omvattende het recht op het uitslui---
tend gebruik van de eerste verdiepingwoning met achterbal---
kon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 997-----
te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Graven---
hage, sectie AB nummer 5966 A-2, uitmakende het een/derde-----
aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;-----

3. Het appartementsrecht, omvattende het recht op het uitslui---
tend gebruik van de tweede verdiepingwoning met achterbal---
kon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 999-----
te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Graven---
hage, sectie AB nummer 5966 A-3, uitmakende het een/derde-----
aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;-----

welke appartementsrechten toebehoren aan de lastgeefster van---
de comparant ter andere zijde.

Vervolgens verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend---
als voormeld, vast te stellen het volgende reglement, als be---
doeld in artikel 875e sub. d. van het Burgerlijk Wetboek, welk---
reglement omvat de artikelen opgenomen in de akte, houdende---
vaststelling van een reglement van splitsing op tweeëntwintig---
februari negentienhonderd drieenzeventig voor notaris Mr. J.-----
Schrijner te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven---
ten hypotheekkantore te Rijswijk op een maart negentienhonderd---
drieenzeventig in deel 4126 nummer 42, welke artikelen zullen---
worden beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn---
opgenomen, voorzover daarvan hierna niet is afgeweken:-----

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars, be-----
doeld in artikel 29, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Hoef---
kade 995-997-999 te 's-Gravenhage", en is gevestigd te-----
's-Gravenhage.-----

2. In het Algemeen Reglement worden de volgende aanvullingen--

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

008734F

zesde blad

- en wijzigingen aangebracht:-----
- a. Artikel 9 aan te vullen met:-----
De bestemming van voornoemde appartementsrechten is die----
van woning. Het appartementsrecht sectie AB nummer 5966----
A-1 mag eventueel worden gebruikt als winkel en/of berg----
en werkplaats.-----
- b. In artikel 16, lid 1 dienen de woorden: "wordt jaarlijks---
door de administrateur" enzovoorts, te worden gelezen:-----
"kan op verzoek van de vergadering jaarlijks door de ad-
ministrateur" enzovoorts.-----
- c. De datum bedoeld in artikel 18 lid 2 van het Algemeen-----
Reglement zal nader worden vastgesteld, evenals het per-----
centage in dat artikel bedoeld.-----
Gemeld artikel 18, lid 2 aan te vullen met:-----
"Indien geen begroting wordt opgesteld en geen voorschot---
"bijdragen worden gestort, zullen de gezamenlijke kosten---
"door de administrateur rechtstreeks aan de diverse-----
"eigenaren worden berekend".-----
- d. Het boekjaar van de vereniging, zoals bedoeld in artikel---
18 lid 3, van het Algemeen Reglement is gelijk aan het----
kalenderjaar.-----
Het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met eenen-----
dertig december aanstaande.-----
- e. Artikel 18, lid 6 te wijzigen als volgt:-----
"Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van-
"de in het vorige lid genoemde termijn het door hem ver---
"schuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij---
"daarover een rente verschuldigd, welke rente gelijk zal---
"zijn aan de dan geldende wettelijke rente".-----
- f. Het bepaalde in artikel 18, lid 6, is eveneens van toe-----
passing op de betaling van de bijdragen, als bedoeld in---
artikel 18, lid 2.-----
- g. Conform het bepaalde in artikel 23, lid 3, van het voren---

Bewaaring: RIJSWIJK	De bewaarder, Antiqua	5254 73 31 1 derde vervolgblad
--	---	--

Nr. 10-40

zevende blad

bedoelde reglement worden de gemeenschappelijke kosten en-----

schulden door de eigenaars gedragen in de verhouding waarin-----

zij tot de gemeenschap zijn gerechtigd, echter met uitzon-----

dering van de kosten van onderhoud van de tuin en de achter-----

balkons, welke kosten voor rekening komen van de betrokken-----

appartementseigenaar.-----

h. Het in lid 4 van artikel 26 van het Algemeen Reglement be-----

doelde bedrag is groot eenduizend gulden (f 1.000.--).-----

i. De boete bedoeld in artikel 27 van het Algemeen Reglement-----

wordt vastgesteld op ten hoogste eenduizend gulden-----

(f 1.000.--) per overtreding en kan door de vereniging van-----

eigenaars worden gewijzigd met gewone meerderheid van-----

stemmen.-----

j. De vergadering van eigenaars zal in afwijking van het bepaal-----

de in artikel 31 van het Algemeen Reglement nader moeten-----

besluiten tot het instellen van een reservefonds, waarbij-----

dan tevens het percentage, bedoeld in artikel 18, lid 2-----

van jaar tot jaar zal moeten worden vastgesteld.-----

k. Ter aanvulling op het bepaalde in artikel 32, lid 1 zullen-----

de vergaderingen van eigenaars worden gehouden te 's-Graven-----

hage. Op de eerste vergadering zal een voorzitter worden be-----

noemd. Tot de benoeming van de voorzitter zal de vergadering-----

worden geleid door de administrateur.-----

l. Het aantal eigenaars, dat een vergadering bijeen kan roepen,--

zoals bedoeld in artikel 32, lid 3 van het Algemeen Regle-----

ment, bedraagt twee.-----

m. Het maximum aantal uit te brengen stemmen, zoals bedoeld in--

artikel 33 van het Algemeen Reglement, bedraagt drie.-----

Voor elk appartementsrecht wordt één stem uitgebracht.-----

n. De bedragen bedoeld in artikel 37, leden 2 en 5 en artikel-----

40, leden 4 en 5 zijn gelijk een eenduizend gulden-----

(f 1.000.--) per appartementsrecht per jaar en kunnen telken--

jaar worden gewijzigd door de vereniging van eigenaars in-----

achtste blad

een vergadering waarin tenminste de helft der stemmen te-----
genwoordig of vertegenwoordigd is, met gewone meerderheid-----
van stemmen.-----

Het in artikel 37 lid 5 van vorenbedoeld reglement vastge-----
stelde quorum is van toepassing.-----

o. De in de Annex van het Algemeen Reglement opgenomen bepalingen omtrent het gebruik van de privé-gedeelten zijn niet van toepassing.-----

p. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 32, lid 5 wordt voor de eerste maal tot voorzitter benoemd de lastgeefster van de comparant ter andere zijde.-----

De comparant ter ene zijde, handelend als gemeld, verklaarde thans namens de gemeente 's-Gravenhage, als eigenares van de grond, vorenstaande splitsing in appartementsrechten goed te keuren, terwijl Burgemeester en Wethouders vergunning voor de onderhavige splitsing hebben verleend bij hun besluit van zes--
tien januari negentienhonderd negenenzeventig nummer 306153--
afdeling Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing.-----

De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden in verband met het vorenstaande te zijn overeengekomen gemelde voor het--
hiervoor omschreven erfpachtsrecht verschuldigde jaarlijkse canon te splitsen in vier voege, dat, gerekend te zijn ingegaan--
op een januari negentienhonderd negenenzeventig, als jaarlijkse canon zal gelden voor elk der appartementsrechten, kadastraal--
bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 5966 A-1,--
5966 A-2 en 5966 A-3 drieenzestiggulden en twintig cent-----
(f 63.20), met dien verstande, dat wanneer het appartements--
recht sectie AB nummer 5966 A-1 voor andere dan uitsluitend-----
woondoeleinden wordt gebezigd voor dat appartementsrecht een--
jaarlijkse canon van eenhonderdtiengulden en zestig cent-----
(f 110.60) zal gelden, welke canons, voorzoveel over elk kalen--
derhalfjaar verschuldigd, telkens na afloop van die termijn,-----
op de achtste werkdag der maanden januari en juli, ten kantore---

Bewaring:	RIJSWIJK	De bewaarder,	<i>Archiefs</i> Mr. T. K. Tan	5854 31 74 ...vierde ☒ vervolgblad
-----------	----------	---------------	--	--

negende blad

van de administrateur van de Gemeentelijke Dienst voor de-----
 Volkshuisvesting van 's-Gravenhage moeten worden voldaan voor-----
 het eerst uiterlijk op de achtste werkdag der maand juli negen-----
 tienhonderd negenenzeventig.-----

Tenslotte verklaarden de comparanten:-----

a. dat een afschrift dezer akte zal worden overgeschreven in-----
 de daartoe bestemde openbare registers; en-----

b. dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, zo-----
 mede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken-----
 grosse dezer akte, voor rekening zijn van de erfpachtster.-----

Voor de tenuitvoerlegging dezer akte en al haar gevolgen ver-----
 klaarde de comparant ter andere zijde, handelend als gemeld,-----
 woonplaats te kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer-----
 minute.-----

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.-----

-----WAARVAN AKTE.-----

in minuut verleden te 's-Gravenhage ten dage in het hoofd-----
 dezer akte vermeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de versche-----
 nen personen, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van---
 deze akte te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing---
 daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na be---
 perkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, onder-----
 tekend.-----

(Getekend:) H.P.A. van Daalhoff; J.W.M. Koch; F.A.M. Hoevenaars.--

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.
 w.g. F. Hoevenaars.

Hypotheek nr 48
 Wet van 20 februari 1947, Gb. H66

608794F

Voorgenomen splitsing in

appartementenrechten v.h. kad. perceel

Gemeente 's-Gravenhage

Sectie AB nr. 4524

d.d. 1 februari 1979

de Notaris, w.g.

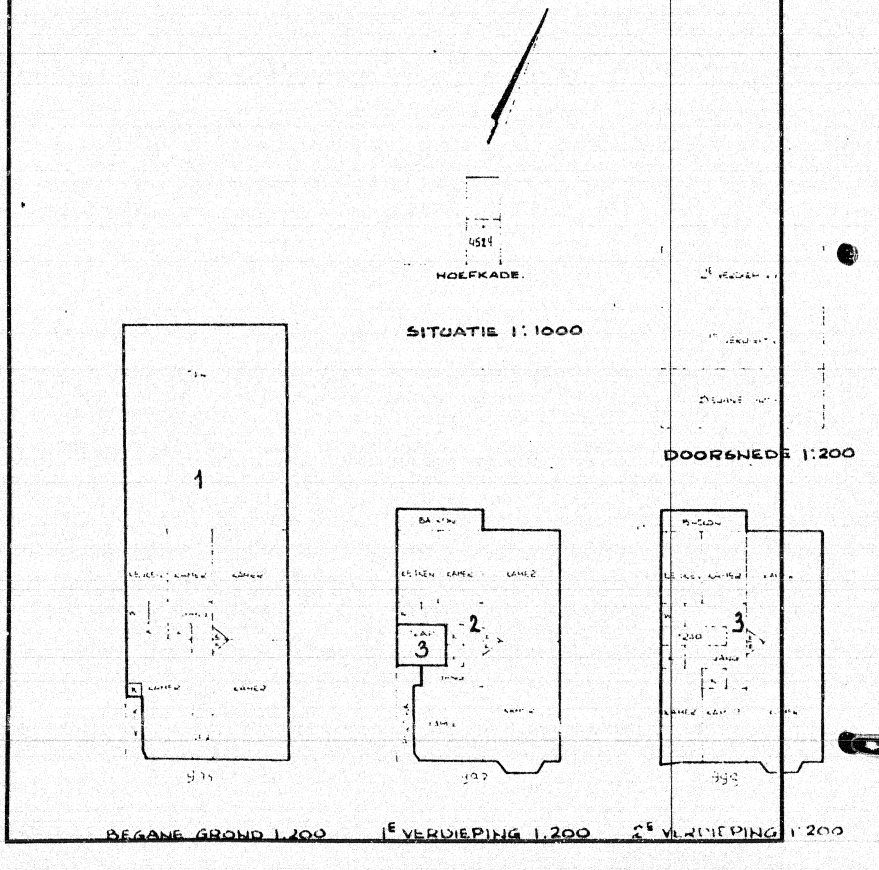
Mr. F.A.M. Hoevenaars, notaris

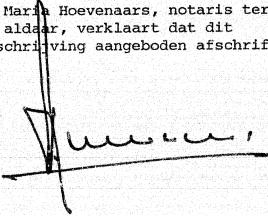
Archiefnr. 835

Ondergetekende, bewaarder van de hypotheken en het kadaster te Rijswijk verklaart, dat voor het in de splitsing betrokken perceel kadastrale gemeente 's-Gravenhage sectie A.B. nummer 4524 de complexaanduiding is: 5966 A.

Rijswijk, 19 februari 1979.

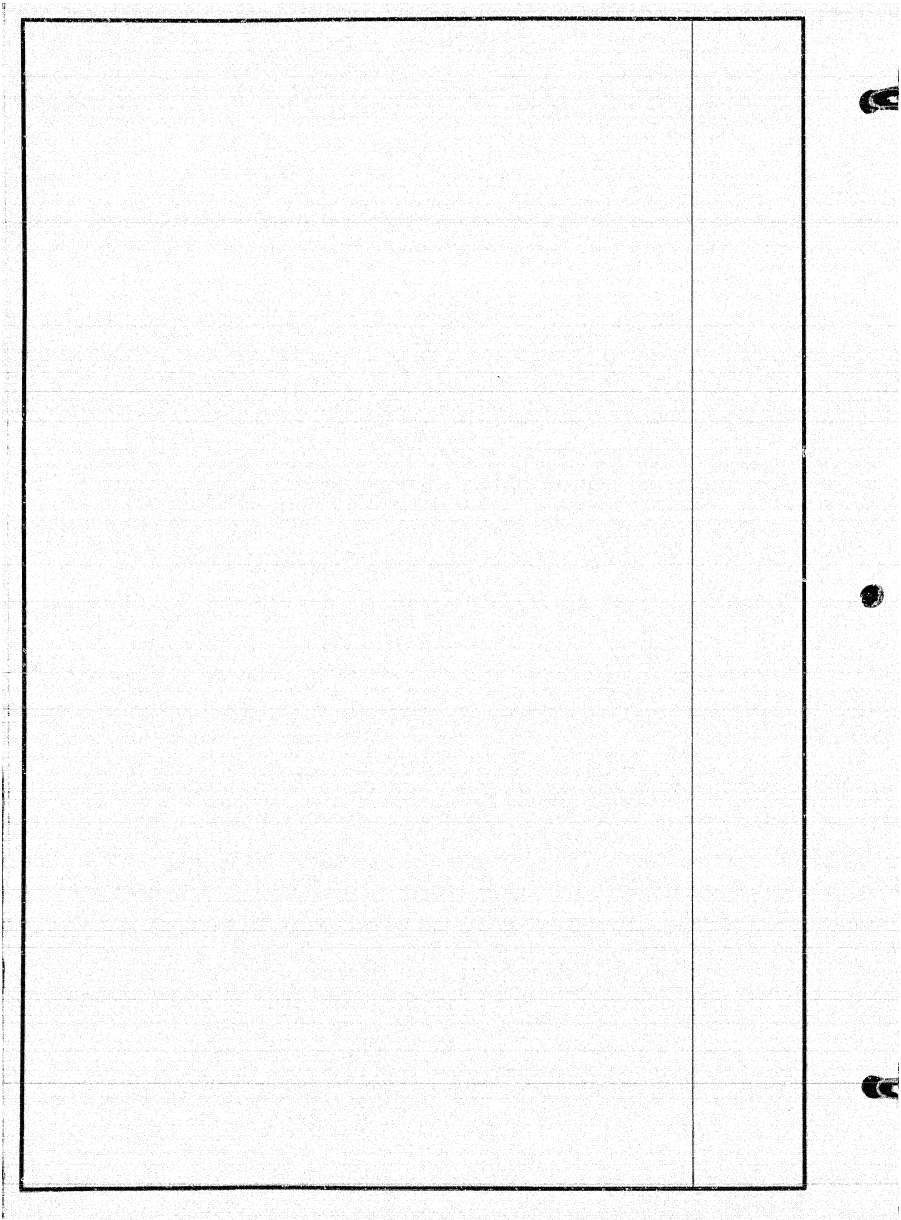
De Bewaarder, w.g. J.C. Op 't Einde
Hoofdcommies A



Bewaring:	De bewaarder,	6254	75
RIJSWIJK		131	
		vijfde	vervolgblad
Mr. F. K. 180 <u>UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.</u> w.g. F. Hoevenaars.			
De ondergetekende, Mr. Frits Adriaan Maria Hoevenaars, notaris ter standplaats 's-Gravenhage en wonende aldaar, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden afschrift. 			

Hypotheken nr. 48
Wet van 26 februari 1947, Stb. H60

608734F



Bijlage

46631_Modelreglement splitsing 1973.pdf

Modelreglement van

splitsing van eigendom

februari 1973



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Reglement van splitsing van eigendom 1973

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973
voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

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

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	2130	25	01-03-1973
Almelo	1891	95	01-03-1973
Amsterdam	4752	47	01-03-1973
Arnhem	3950	29	01-03-1973
Assen	2669	42	01-03-1973
Breda	2847	67	01-03-1973
Dordrecht	1617	36	01-03-1973
Eindhoven	2129	33	01-03-1973
Groningen	2250	53	01-03-1973
Haarlem	2987	98	01-03-1973
's-Hertogenbosch	3848	40	01-03-1973
Leeuwarden	3661	116	01-03-1973
Leiden	2323	102	01-03-1973
Maastricht	3022	84	01-03-1973
Middelburg	1906	116	01-03-1973
Nijmegen	1723	125	01-03-1973
Roermond	2204	1	01-03-1973
Rotterdam	4397	82	01-03-1973
Rijswijk	4126	42	01-03-1973
Utrecht	2561	76	01-03-1973
Zutphen	1946	89	01-03-1973
Zwolle	2114	49	01-03-1973

Reglement	4	H. Ontzegging van het gebruik	9
A. Definities	4	van privé gedeelten	9
Artikel 1	4	Artikel 24	9
B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	4	I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht	10
Artikel 2	4	Artikel 25	10
Artikel 3	4	J. Regeling omtrent verzekering	10
Artikel 4	4	Artikel 26	10
Artikel 5	5	K. Overtredingen	11
Artikel 6	5	Artikel 27	11
Artikel 7	5	L. Huishoudelijk Reglement	11
Artikel 8	5	Artikel 28	11
C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten	5	M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging	12
Artikel 9	5	I Algemene bepalingen	12
Artikel 10	5	Artikel 29	12
Artikel 11	6	Artikel 30	12
Artikel 12	6	Artikel 31	12
Artikel 13	6	II Vergadering van eigenaars	12
Artikel 14	6	Artikel 32	12
Artikel 15	6	Artikel 33	13
Artikel 16	7	Artikel 34	13
D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars	7	Artikel 35	13
Artikel 17	7	Artikel 36	13
E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen	7	Artikel 37	14
Artikel 18	7	Artikel 38	14
Artikel 19	8	Artikel 39	14
F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	8	III Het Bestuur van de vereniging	15
Artikel 20	8	Artikel 40	15
Artikel 21	8	Artikel 41	15
Artikel 22	9	Artikel 42	15
G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn	9	Annex 1	16
Artikel 23	9	Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering	16
		Artikel 20	16
		Artikel 20a	16
		Artikel 21	16
		Artikel 22	17
		Artikel 25a	17

Reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "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;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "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;
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

- 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, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk;
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarm-installatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 3

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

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover 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 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan – tenzij anders bepaald is – worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd 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 de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7

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

Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen 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.
3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé gedeelte, is artikel 875 I lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in

de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcransen.

2. Iedere eigenaar of 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 noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar 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 de betreffende eigenaar 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 of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

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

Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vier en twintig uur 's-nachts en 's-morgens zeven uur verboden.

Artikel 14

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 lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. 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 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover 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 huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en 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 ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
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.
5. Een reeds verleende toestemming kan – tenzij anders is bepaald – worden ingetrokken.

Artikel 16

Iedere eigenaar of 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.

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

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 normale onderhoud of het normale 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, voorzover 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;
- 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;
- f. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.

3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
 4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
 5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
 6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.
- Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

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

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur 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 21

1. De administrateur 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 de administrateur 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 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn

Artikel 23

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen.
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

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 de 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 overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt 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 ten minste veertien dagen vóór 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 ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement 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 lid 5 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 lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering 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 plaats gehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremïen en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering 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 jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schade-penningen, 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 de administrateur 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 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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 betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: "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 betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 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 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 eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen 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 vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

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 de administrateur 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. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/ vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging

I Algemene bepalingen

Artikel 29

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f 1 e 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 30

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
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 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurig schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 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 uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. 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 vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, 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 ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen dezen hun rechten 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 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36

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 in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, 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 het grootste aantal stemmen nabijkomt, 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. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 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 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 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet 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 de halzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze 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 uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 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. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. 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 de administrateur te diens 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.
8. Het in het lid 5 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 normale beheer zijn te beschouwen.
De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

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 normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing (lees: Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergaderingen van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vermenen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten).
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in een kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging van de vergadering.
6. De administrateur 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; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 42

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

Annex 1

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur 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 20a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21.

Artikel 21

1. De administrateur 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 de administrateur 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 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeeltes worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar 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 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin 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 de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.
3. Indien de administrateur 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 lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur 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 het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen – in afwijking van artikel 20 – of aan derden in gebruik af te staan 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. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege 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 af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Model BRS01B
Versie 22-02-1973
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

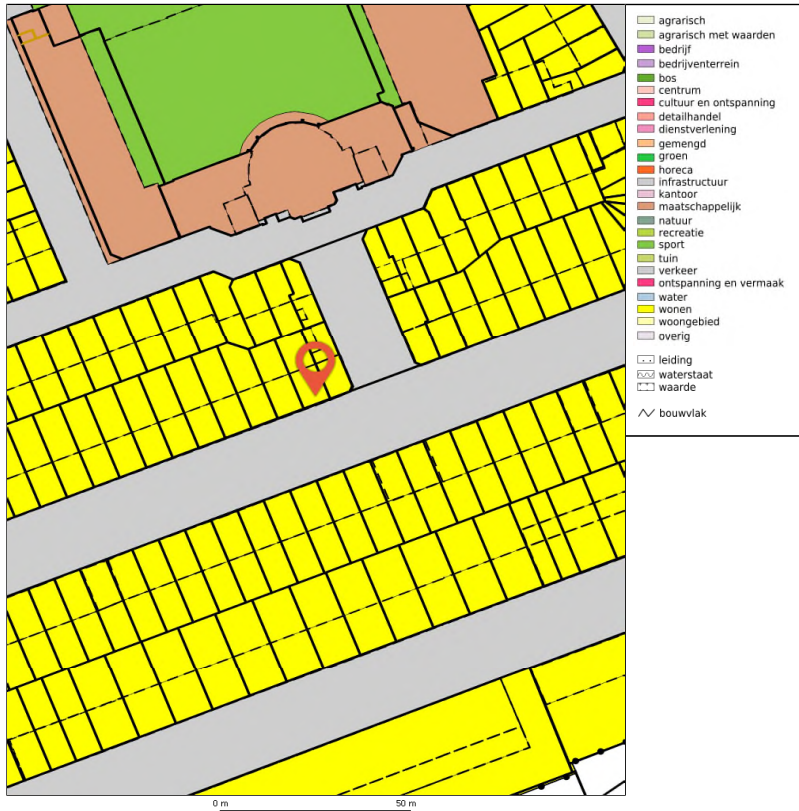
Bijlage

46631_Omgevingsplan.pdf

22-10-2024

Omgevingsplan van Hoefkade 999, 2525HH 's-Gravenhage

Referentie: B2525HH999_2



Adres:	Hoefkade 999, 2525HH 's-Gravenhage	Gemeente:	's-Gravenhage
Buurt:	Transvaalkwartier-Zuid	Waterschap:	Hoogheemraadschap van Delfland
Wijk:	Wijk 30 Transvaalkwartier	Provincie:	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-700H
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	11-03-2011
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels
Bouw:	specifieke bouwaanduiding - dakopbouw		



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van dit document van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Omgevingsgegevens worden beschikbaar gesteld door het Omgevingsloket dat gebruik maakt van open data. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeeld licentie". Dit document is gegenereerd op 22-10-2024 10:31.

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
- c. op het dakvlak van het hoofdgebouw met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag een extra bouwlaag en terras worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van de extra bouwlaag mag niet meer bedragen dan het voor het desbetreffende gebouw in de bijlagen bij de regels opgenomen tabel aangegeven percentage van het dakoppervlak van het desbetreffende gebouw;
 - 2. het maximale volume van de extra bouwlaag mag niet meer bedragen dan de op grond van het percentage als bedoeld onder 1 bepaalde oppervlakte vermenigvuldigd met de maximale gemiddelde hoogte van 3,5 meter;
 - 3. bij het bepalen van de omvang van het onderliggende dakoppervlak wordt het oppervlak van dakkapellen, erkers, uitbouwen e.d. niet meegenomen;
 - 4. terrassen mogen slechts worden gebouwd in combinatie met een op hetzelfde gebouw te bouwen extra bouwlaag;
 - 5. de hoogte van de terrasafscheidings dient te voldoen aan het ter zake bepaalde in het Bouwbesluit.

14.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het totale zij- en achterterf, met een maximum oppervlakte van 35 m² per perceel;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanuit de achtergevelgrens van het hoofdgebouw;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag, voor zover gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidings waarvoor een maximale hoogte van 2 m geldt.
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag voor zover deze zich bevinden voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd in verband met de bezonning en om reden van de

stedenbouwkundige inpasbaarheid nadere regels te stellen ten aanzien van de situering en de opbouw van het volume van de dakopbouw.

Ten aanzien van deze aspecten is de hiernavolgende uitwerking van toepassing:

- a. Ten aanzien van de bezonning:



- 1. de situering van de extra bouwlaag dient zodanig te zijn, dat de (het) perce(e)(en) aan de overzijde van de straat gelegen, blijkens een daartoe door de aanvrager ingediend onderzoek, geen onevenredige schaduwhinder ondervind(t)(en). Er is sprake van een onevenredige schaduwhinder, indien als gevolg van de plaatsing van de extra bouwlaag tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari - 21 oktober bij een zonhoogte van meer dan 10° niet zijn gewaarborgd;
- 2. aan de achterzijde van het gebouw, waarop de extra bouwlaag zal worden geplaatst, dient de situering van de extra bouwlaag zodanig te zijn, dat de aangrenzende percelen en/of aan de achterzijde gelegen percelen en de daarbij behorende tuinen als gevolg van de extra bouwlaag geen onevenredige schaduwhinder ondervinden, waarbij het hiervoor onder 1 inzake de bezonning beschreven criterium alsmede de bij de aanvrager neergelegde onderzoeksverplichting onverkort van toepassing zijn.
- b. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing:
 - 1. De in dit kader te stellen regels zien toe op de waarborging van het behoud van het aanwezige stedenbouwkundige ensemble. Hiervan zal sprake zijn indien aanwezige straatwanden (vrijwel) identiek zijn en daardoor een collectieve stedenbouwkundige samenhang vertonen. De nadere regels kunnen gesteld worden ten opzichte van de situering en/of opbouw van het bouwvolume. Eveneens zullen daartoe strekkende nadere regels gesteld kunnen worden ter waarborging van de identieke situering en opbouw van het bouwvolume binnen het desbetreffende woonblok waarop de extra bouwlaag geplaatst zal worden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart is het toegestaan de begane grond en de bijbehorende erven te gebruiken ten behoeve van de functie(s) zoals vermeld in de daartoe strekkende aanduiding;
- b. indien op de plankaart de afwijkende functie horeca wordt aangeduid, zijn (op de begane grond) horecabedrijven in de categorieën I en II van de Staat van Horecainrichtingen, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze regels, toegestaan.
- c. in afwijking van het gestelde onder a is het ter plaatse van de combinatie van de aanduidingen 'bedrijf' (b) en 'cultuur en ontspanning' (co) toegestaan het hele pand te gebruiken ten behoeve van de functies bedrijf en cultuur en ontspanning.



Bijlage

46631_Funderingsrisicorapport.pdf

FUNDERINGSRISICO RAPPORT



RISICO OP FUNDERINGSPROBLEMATIEK

Voor Hoefkade 999 2525HH te 's-Gravenhage zijn de volgende risicoschattingen beschikbaar:

Risico op ontwateringsdiepte: Laag

De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich voldoende diep. Hierbij neemt het risico op verzakkingen van een niet onderheide fundering(fundering op staal) bij de ondergrond op deze locatie niet toe bij veranderende omstandigheden. Ook is het risico op optrekkend vocht in het pand laag.

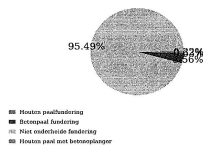
BETROUWBAARHEID

Het risico op ontwateringsdiepte

Het risico op een tekort aan ontwateringsdiepte is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

SAMENSTELLING IN BUURT

Funderingstype



ONDERZOEKEN

Uitgevoerde onderzoeken in de buurt

In de afgelopen jaren zijn er geen onderzoeken in de buurt uitgevoerd.

Uitgevoerde onderzoeken in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen onderzoeken in de gemeente uitgevoerd.

MELDINGEN

Aantal meldingen in de buurt

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de buurt gemaakt.

Aantal meldingen in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de gemeente gemaakt.

BESCHIKBARE GEGEVENS

Pandgegevens

- Adres: Hoefkade 999
- Postcode: 2525HH
- Stad: 's-Gravenhage
- BAGID: 0518200000398767
- Bouwjaar fundering: 1927
- Pandhoogte: 9.63 m

Funderingstype

- Funderingstype: Niet onderheide fundering
- Betrouwbaarheid: Indicatief

Ondergrond

- Grondwaterstand: 2.04 m t.o.v. maaiveld
- Maaiveldhoogte: 0.24 m t.o.v. NAP
- Ondergrond type: Duinen

22 oktober 2024

Toelichting op de betrouwbaarheid van dit rapport:

Daar waar onderzoeksgegevens zijn gebruikt, is de betrouwbaarheid van de uitgangspunten hoog. Het funderingstype en/of funderingsrisico wordt dan ook als 'vastgesteld' beschouwd.

Wanneer geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn voor het betreffende pand, maar wel voor de naastgelegen panden, betreft het aangegeven funderingstype en de risicobeoordeling een 'afgeleid' uitgangspunt. Het is zeer aannemelijk deze afgeleide uitgangspunten ook voor dit betreffende pand gelden daar dit pand onderdeel is van dezelfde bouw- of funderingseenheid.

Indien er geen gegevens van het pand of de naastgelegen panden beschikbaar zijn, wordt een modelanalyse uitgevoerd. Deze analyseresultaten zijn indicatief en hebben een lagere betrouwbaarheid.

De taxateur neemt het pand op tijdens de taxatie. De taxateur kan de feitelijke situatie anders beoordelen dan in dit rapport is vermeld en licht dit dan toe in het taxatierapport. Indien de taxateur niet tot een adequaat oordeel kan komen, adviseert hij de opdrachtgever tot het uitvoeren van een QuickScan bij het pand die kan worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Als de opdrachtgever instemt met deze Quickscan zal de taxateur het taxatierapport pas afmaken nadat hij de resultaten van de Quickscan van de opdrachtgever heeft ontvangen.

Wanneer u het niet eens bent met de beoordeling, wanneer u wijzigingen van de data wilt doorgeven of meer informatie wilt over dit funderingsrisicorapport of de QuickScan, dan kunt u terecht op [Fundermaps](#). Hier kunt u een wijziging indienen voor het funderingsrisicorapport.

22 oktober 2024

Bijlage

46631_Meetrapport.pdf

UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN CONFORM
DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname 22 oktober 2024
Datum meetrapport 22 oktober 2024
Woningtype portiekwoning
Adres Hoefkade 999
Postcode / plaats 2525HH 'S-GRAVENHAGE

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	72 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	- m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	- m²
	Totaal Externe bergruimte	- m²
	Totaal	72,0 m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	72,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	72,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46631.pdf

DOSSIERNUMMER: PVK.2025.000097

1

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, twintig februari tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:

mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wilhelminaplein 2, 3072 DE Rotterdam,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de naamloze vennootschap:

Enzovoorts

voornoemd hierna te noemen: 'verkoper'.

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag één april tweeduizend vijftientwintig vanaf dertien uur dertig minuten via internet via openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met achter balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Hoefkade 999, 2525 HH 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, complexaanduiding 5966, appartementsindex 3,

uitmakende het een/derde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht, geëindigd met dertig november negentienhonderd zesennegentig, doch krachtens obligatoire overeenkomst inzake heruitgifte in erfpacht bij separate notariële akte in

eeuwigdurend in erfpacht heruitgegeven, van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Hoefkade, met de rechten van de erfpachter op zich op die grond bevindende opstallen aan de Hoefkade 995, 997 en 999 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, nummer 4524, groot een are achtenvijftig centiare; met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,

hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer in register Hypotheken 4, op vierentwintig december tweeduizend een, in deel 17858 nummer 6, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op eenentwintig december tweeduizend een verleden voor een waarnemer van mr. C.F. van Zweeden, notaris te 's-Gravenhage.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoorts;

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

Enzovoorts

SCHULD

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan verkoper blijkt uit de administratie van verkoper.

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslagleggers.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetssom.

c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: éénhonderdttwintig euro en negenentwintig cent (€ 120,29);
- rioolheffing: éénhonderdeenennegentig euro en vijftien cent (€ 191,15);
- watersysteemheffing: eenenzestig euro en veertien cent (€ 61,14).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor

rekening van koper:

- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling van het registergoed, is koper van het registergoed hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van koper.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

- 2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- de overdrachtsbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Er is geen ballotageregeling van toepassing.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op vierentwintig januari tweeduizend vijftientwintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het

registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat het registergoed wordt bewoond door andere personen dan de eigenaar en diens gezin.

2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlot niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. 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.
 4. 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.
 5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 6. 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.
7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bodeminformatierapport van Nazca Solutions met datum tweeëntwintig oktober tweeduizend vierentwintig, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Het funderingsrisico-rapport met datum tweeëntwintig oktober tweeduizend vierentwintig zal op internet worden gepubliceerd.

Aanschrijvingen

Uit de kadastrale eigendomsinformatie de dato heden is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) en/of aanzeggingen bekend is.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"HERUITGIFTE IN ERFPACHT

Naar aanleiding van het besluit van elf juli negentienhonderd vijf en negentig onder nummer 95406914 van het hoofd van de afdeling Erfpacht en Bedrijfshuisvesting van de gemeentelijke Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, heeft gemeente Dienst namens de gemeente 's-Gravenhage met de verkopers een overeenkomst gesloten tot heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter van het verkochte, voor zover hier van belang woordelijk luidende als volgt:

"De gemeente geeft conform het voormelde besluit opnieuw uit in eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter (een onverdeeld aandeel in) de grond, gelegen aan de Hoefkade 999, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AB 05966 A 0003, tegen een grondwaarde van f 6.875,00 op de expiratedatum van het huidige recht. Deze obligatoire overeenkomst tot heruitgifte in erfpacht wordt aangegaan onder volgende bedingen.

1. *Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening*

1993" (AB 1986 herz. 1993) en de "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);

2. Van deze overeenkomst maakt deel uit van de verklaring inzake heruitgifte in erfpacht, zoals die door de erfpachter(s) is ondertekend en op 7 juli 1995 door de gemeente is ontvangen, met dien verstande dat de artikelen 2 den 5 van de verklaring niet van toepassing zijn.
3. De heruitgifte geschiedt tegen een jaarlijkse canon van f 511,00 ingaande op 16 augustus 1995, verhoogd met een jaarlijks bedrag aan beheerskosten, als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; deze canon is berekend naar een grondwaarde van f 6.396,00 en een canonpercentage van 8,00, welke canon in zijn geheel wordt afgekocht door betaling van een bedrag van f 6.386,00, zijnde voornoemde grondwaarde. De jaarlijkse beheerskosten worden afgekocht door betaling van een bedrag van f 312,00;
5. De erfpachter verbindt zich mee te werken aan het transporteren van de notariële akte van heruitgifte.
Dit transport geschiedt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes maanden na 30 november 1996, de expiratedatum van het huidige recht van erfpacht, danwel binnen zes maanden na de onherroepelijke uitspraak in het proefproces tussen de Stichting Belangenbehartiging Erfpachters Den Haag en de gemeente Den Haag. De gemeente zal het initiatief tot akte passeren nemen.
6. De erfpachter is gerechtigd zijn recht op heruitgifte van zijn recht van erfpacht over te dragen, waarbij de gemeente verklaart de rechtsopvolger(s) als zodanig te aanvaarden."

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executorialer verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. 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 in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.

8. 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 aantoonde 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.
9. De in lid 9 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. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

18. Splitsing in appartementsrechten

1. Het gebouw, met bijbehorende grond en toebehoren waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte op twaalf april negentienhonderdneenenzeventig verleden voor mr. F.A.M. Hoevenaars, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rijswijk op zeventien april negentienhonderdneenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 5254 nummer 31.
2. In de splitsingsakte wordt verwezen naar het model-reglement van splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam, een maart negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 4397 nummer 82.

19. Vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars is actief en is genaamd: "Vereniging van Eigenaars Hoefkade 995-997-99 te 's-Gravenhage".

20. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal

beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de

verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.

- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
- In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. **Uitoefening van het recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. **Levering**

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. **Kosten en heffingen**

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46631_kostenopgave veiling.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
	t.i.v. verkoper of eigenaar	t.i.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris		€ 4.500,00	€ 945,00	€ 5.445,00
2 Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen		€ -	€ -	€ -
3 Honorarium notaris inroepen huurbeding		€ -	€ -	€ -
4 Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds		€ 24,88	€ 5,22	€ 30,10
5 Kadastraal recht (belast btw)		€ 75,00	€ 15,75	€ 90,75
6 Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 165,00	nvt	€ 165,00
7 Kosten diverse inzages registers		€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten		€ -	€ -	€ -
9 Kosten Stichting regioveiling		€ -	€ -	€ -
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbijlet en/of Veilingnotaris		€ -	€ -	€ -
11 Leges gemeente		€ -	nvt	€ -
<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>				
12 = art. 3:264 BW (huurbeding)		€ -	€ -	€ -
13 = art. 3:267 BW (beheerbeding)		€ -	€ -	€ -
14 = art. 3:268 BW (onderhandse executie)		€ -	€ -	€ -
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)		€ -	€ -	€ -
16 = art. 3:273 BW (zuivering)		€ -	€ -	€ -
<u>Overige kosten</u>				
17 Advocaatkosten		€ -	€ -	€ -
18 Preferente beslagkosten		€ -	nvt	€ -
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)		€ -	nvt	€ -
20 Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.		€ -	€ -	€ -
21 Advertentiekosten openbare aanzegging		€ -	€ -	€ -
22 Advertentiekosten openbare betekening huurbeding		€ -	€ -	€ -
23 Kosten makelaar		€ -	€ -	€ -
<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>				
24 = Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		€ -	nvt	€ -
25 = Eenmalige extra bijdrage VvE		€ -	nvt	€ -
26 = Mutatiekosten VvE		€ -	nvt	€ -
27 Achterstallige erfpachtscanon		€ -	nvt	€ -
28 Kosten ivm aanschrijvingen woningwet		€ -	nvt	€ -
TOTAAL:		€ 4.814,88		€ 5.791,35
29 Inzetpremie (1% van inzetsom)		nee		
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	€ -
31 Overdrachtsbelasting (2% of 10,4%)				
32 Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ 495,00	€ 103,95	€ 598,95
33 Honorarium notaris opmaken akte de command		€ -	€ -	€ -