



Kantoor:	Zoetermeer OZ4 40010/47 10-10-2002 12:25 ELLENS AJ MR / 20021223 ROSENBRAND	De bewaarder van het kadaster <i>W. Rosenbrand</i>	met 3 vervolgblad(en)
Aantekening:	 *20021010001083* 4 volgbladen		
			Kadaster





12 25

HYP.4

20021223

Heden, de negende oktober tweeduizend twee om elf uur en dertig minuten, verschenen voor mij, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. 

 ten deze handelend als gevolmachtigde van
 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 het publiekrechtelijk lichaam: Gemeente 's-Gravenhage, gevestigd te 's-Gravenhage, ondermeer kantoorhoudende aan de Loosduinseweg 17 te 2571 AA 's-Gravenhage (correspondentieadres: Postbus 61185, 2506 AD 's-Gravenhage); de Gemeente 's-Gravenhage hierna ook genoemd: gemeente;
 van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht - aan mij, notaris, genoegzaam bekend - welke aan deze akte zal worden gehecht.
TER ENE ZIJDE, en

2. 



 ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Joh. L. Spaans B.V., statutair gevestigd te Scheveningen gemeente 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende te 2583 AJ 's-Gravenhage, Westduinweg 214-244, ingescheven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27062411 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
 van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht - aan mij, notaris, genoegzaam bekend - welke aan deze akte zal worden gehecht;
 hierna te noemen: "erfpachter";
TER ANDERE ZIJDE.

De comparant(e) ter andere zijde, handelend als gemeld, verklaarde dat aan de erfpachter toebehoort:

"" het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van en liggende in gemeente 's-Gravenhage aan de Westduinweg, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 8631, groot drie aren en zes en vijftig centiareen, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een meergezinswoning met bijbehorend erf en verder toebehoren, waarvan de begane grond bestaat uit een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend 2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 234/236;""
 verkregen door de destijds genaamde vennootschap: Joh L. Spaans N.V. door:

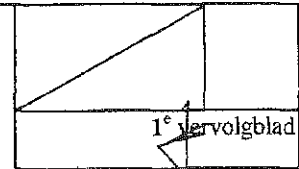
- de inschrijving in de openbare registers te 's-Gravenhage, thans Zoetermeer op twee november negentienhonderd negen en vijftig in deel 3348 nummer 75 van het uittreksel van een akte houdende oprichting van vermelde naamloze vennootschap, alsmede inbreng en storting op aandelen, op dertig oktober negentienhonderd negen en vijftig verleden voor H.P.J. Hollmann, destijds notaris te 's-Gravenhage.
Blijkens akte op drie en twintig november negentienhonderd twee en zeventig verleden voor een waarnemer van het vacante kantoor van notaris J.M. Demenint destijds te 's-Gravenhage werd voornoemde naamloze vennootschap: Joh. L. Spaans N.V. omgezet in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd Joh. L. Spaans B.V. gevestigd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage middels een verklaring opgemaakt door gemelde waarnemer op drie en twintig november negentienhonderd twee en zeventig en ingeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk thans Zoetermeer op zeven en twintig november daaropvolgend, werd de tenaamstelling van het hiervoor gemelde registergoed gewijzigd in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Joh. L. Spaans B.V.
- de inschrijving in de openbare registers Zoetermeer op twaalf juli tweeduizend in deel 16664 nummer 47 van een afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht verleden op diezelfde dag voor Mr J.W.M. Koch, notaris gevestigd te 's-Gravenhage.

Dat gemelde heruitgifte in erfpacht is geschied:

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage negentienhonderd zesentachtig herziening negentienhonderd drieënnegentig (AB 1986 herz. 1993), hierna ook aan te duiden als AB 1986 herz. 1993.
2. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing.
3. Het recht van erfpacht vangt aan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.
4. De jaarlijkse erfpachtscanon bedraagt ingaande zestien september negentienhonderd vijfennegentig éénuizend vijfhonderdeénentachtig euro en achtentachtig eurocent (€ 1.581,88) welke jaarlijkse canon is berekend naar een grondwaarde van vierentwintigduizend driehonderdvierendertig euro (€ 24.334,00), en een canonpercentage van zes en vijf/tiende procent (6,5%).
Onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, voor het eerst zal plaatsvinden op één januari tweeduizend één.
De aldus berekende canon wordt verhoogd met een bedrag aan beheerskosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993.

Onder de in gemelde akte van heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht op-genomen Bijzondere Voorwaarden omtrent bestemming en gebruik.

Vervolgens verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend als gemeld, over te willen gaan tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 106 Boek 5 van het



Kadaster

Burgerlijk Wetboek, van voorschreven registergoed onder vaststelling van een reglement van splitsing, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is gehecht een uit één blad bestaande tekening (splitsingstekening), waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 en 2 aangeduide gedeelten van het gebouw met bijbehorende grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik van na te melden appartementsrechten is begrepen.

Op evenbedoelde tekening heeft de hypotheekbewaarder van het Kadaster en Openbare registers te Zoetermeer een verklaring gesteld de dato negentien augustus tweeduizend twee en dat de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken perceel sectie AK nummer 10827 A is.

De comparant(e) ter andere zijde, handelend als gemeld, verklaarde, dat het recht van erfpacht met betrekking tot het gebouw zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met plaats en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 236, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10827 A-1, zoals aangegeven op voormelde splitsingstekening met het cijfer 1, uitmakende het een/derde aandeel in de gemeenschap, omvattende een bedrijfsruimte met plaats en een afzonderlijke dubbele bovenwoning met terras, balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 234/236, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 8631, groot drie aren en zes en vijftig centiaren;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 234, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10827 A-2, zoals aangegeven op voormelde splitsingstekening met het cijfer 2, uitmakende het twee/derde aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;

Overgaande tot splitsing verklaarden de comparante, handelend als gemeld, deze splitsing in appartementsrechten tot stand te brengen op de wijze als hiervoor vermeld, daarbij een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als hoedanig zullen gelden en bij deze van toepassing worden verklaard de bepalingen van het "MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN", zoals deze zijn ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig voor de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden van welke akte ondermeer een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers te 's-Gravenhage op tien januari negentienhonderd twee en negentig in deel 9763 nummer 1, ten aanzien van welke tekst

Aantekeningen:

de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen bij deze worden vastgesteld, waarbij de artikelnummers verwijzen naar die van bedoeld modelreglement:

ARTIKEL 2

"Ieder der eigenaars is in de gemeenschap en in de gemeenschappelijke baten gerechtigd en verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voor dat gedeelte als staat vermeld bij de omschrijving van ieder appartementsrecht".

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van een eventueel tot een privégedeelte behorend balkon of plat alsmede de kozijnen komen altijd ten laste van de betrokken eigenaar."

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van de bedrijfsruimte vanaf de achtergevel komen geheel ten laste van de betrokken eigenaar."

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van het terras op de eerste verdieping komen komen geheel ten laste van de betrokken eigenaar."

ARTIKEL 4

De eerste tussenzin van lid 1 wordt vervangen door:

"dat samenvalt met het kalenderjaar".

ARTIKEL 5

De datum als bedoeld in lid 2 is heden.

ARTIKEL 8

De eerste tussenzin van lid 4 wordt vervangen door:

"indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan."

ARTIKEL 9

Dit artikel is van toepassing voorzover daarvan elders in deze akte niet is afgeweken (zie artikel 2).

ARTIKEL 17

lid 4:

De bestemming van het appartementsrecht A-1 is die van bedrijfsruimte en die van A-2 is die van woning.

ARTIKEL 26b

lid 1:

Leze men in plaats van "te betalen bedrag": "te bepalen bedrag".

ARTIKEL 28

lid 3:

men dient in plaats van de woorden " voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: " voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid.

ARTIKEL 29

Lid 2 wordt aangevuld als volgt:

Kadaster

"In aanvulling op het hiervoor bepaalde bedraagt de minimum boete tweehonderdzeventwintig euro (€ 227,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen."

ARTIKEL 30

Het tweede lid wordt vervangen door:

- "2. a. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars Westduinweg 234/236 te's-Gravenhage".
- b. De vereniging is gevestigd te 's-Gravenhage, doch kan elders kantoorhouden."

ARTIKEL 33

Lid 5 zal luiden als volgt:

"De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste vergadering van eigenaars."

ARTIKEL 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2) stemmen. De eigenaren van de woningen brengen ieder één stem uit.

De bedragen zoals bedoeld in de artikelen 38 lid 2, 38 lid 5, 41 lid 4 en 5 zullen in de eerste vergadering worden vastgesteld.

De annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing.

De gemeente 's-Gravenhage, tevens erfverpachter, heeft de onderhavige splitsing in twee appartementen privaatrechtelijk goedgekeurd middel een besluit namens burgemeester en wethouders van zesentwintig september tweeduizend twee, nummer 200209879, onder de restrictie dat op deze splitsing van toepassing blijven de bepalingen en bijzondere voorwaarden waaronder het in de splitsing betrokken recht in eeuwigdurende erfpacht werd uitgegeven. De ontstane economische meerwaarde van de grond ingevolge de splitsing in twee appartementen is door de gemeente bepaald op tienduizend euro (€ 10.000,00). Deze meerwaarde is gebaseerd op Artikel 12 van de AB 1986 herz. 1993. Na splitsing ontstaan - ingaande één juli tweeduizend twee - de volgende jaarlijkse erfpachtcanons en grondwaarden:

1. Voor het appartementsrecht met index A-1 bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon éénduizend énhonderdtwee euro en zesentwintig eurocent (€ 1.102,26), te verhogen met een jaarlijks bedrag aan beheerkosten, als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; voornoemde jaarcanon is berekend naar een grondwaarde van achttienduizend zeventig euro (€ 18.070,00) en een canonpercentage van zes en één/tiende procent (6,1%); onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, zal plaatsvinden op één januari tweeduizend zes.
2. Voor het appartementsrecht met index A-2 bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon negenhonderdtweënnegentig euro en tien eurocent (€ 992,10), te verhogen met een jaarlijks bedrag aan beheerkosten, als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; voornoemde jaarcanon is berekend naar een grondwaarde van zestenduizend

Aanekeningen:

tweehonderdvierenzestig euro (€ 16.264,00) en een canonpercentage van zes en één/tiende procent (6,1%); onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, zal plaatsvinden op één januari tweeduizend zes.

Genoemde canons dienen in halfjaarlijkse termijnen bij achterafbetaling te worden voldaan uiterlijk op de achtste werkdag van de maanden januari en juli aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente 's-Gravenhage, voor het eerst uiterlijk op de achtste werkdag van de maand januari tweeduizend drie. Voornoemde verdeling van de canon is geschied in afwijking van het bepaalde in artikel 115 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, doch is gebaseerd op artikel 20 lid 3 van de AB 1986 herz. 1993.

De terzake verschuldigde splitsingskosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen tweehonderdvierentwintig euro (€ 224,00). Alle aan de Gemeente verschuldigde bedragen zijn bij deze via de notaris, handelend als gemeld, voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de Gemeente aan de Erfpachter bij deze kwijting verleend.

Tenslotte verklaart de comparant sub 2, dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers en dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte, voor rekening van de erfpachter zijn.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden te dezer zake domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut opgemaakt is verleden te 's-Gravenhage ten dage en jare in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

Kadaster

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT

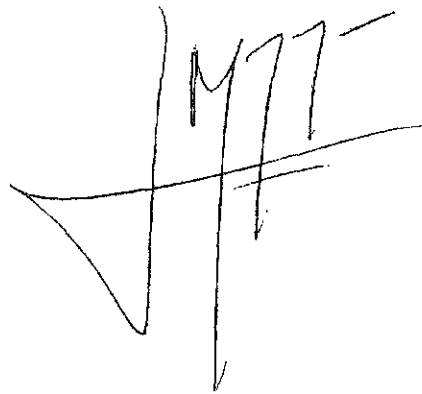
w.g. Mr M.J.J.R. Lentze

Ondergetekende, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. Mr M.J.J.R. Lentze

volgt tekening

Ondergetekende, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

VOORGENOMEN SPLITSING IN

APPARTEMENTSRECHTEN V.H. KAD. PERCEEL

BEEMEENTE 'S-GRAVENHAGE

SECTIE AK NR. 8631

D.D. 14 augustus 2007

DE NOTARIJ,

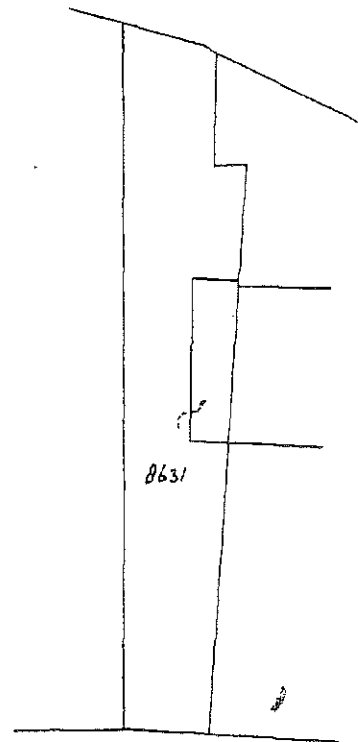
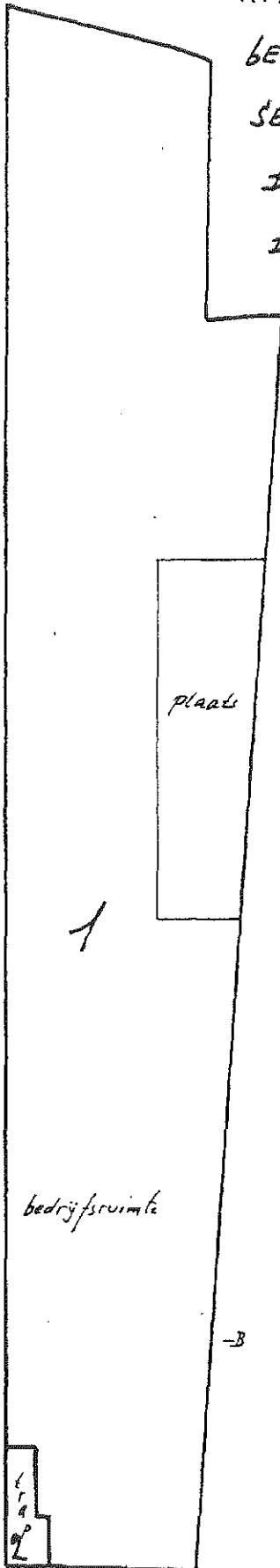
Mr A. J. Eijlens

NOTARIS

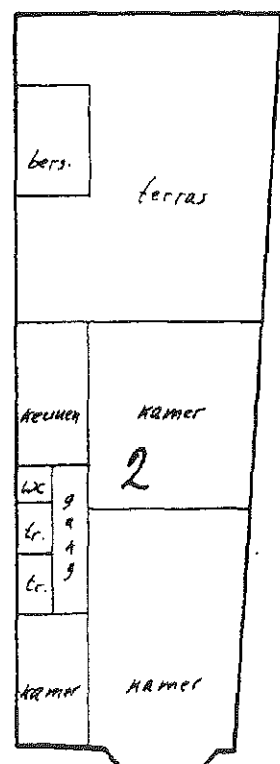
Parklaan

2514 JA Den Haag

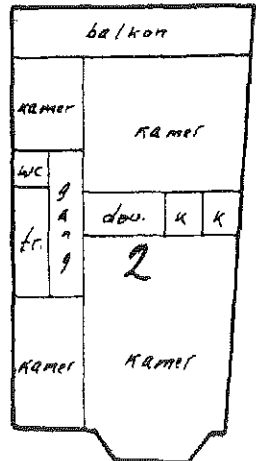
tel. 070 - 854 4630



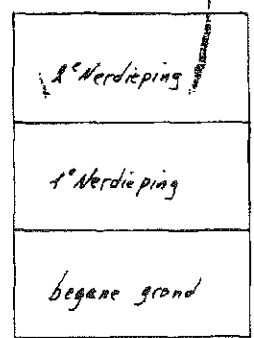
WEST-DUINWEG
SITUATIE
1:500



234
1e VERDIEPING
1:200



2e VERDIEPING
1:200

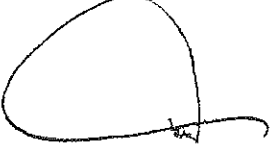


DOORSNEDEN A-B
1:200

236
BEGANE GROND
1:200

Archiefnr.1442.....
Ondergetekende, bewaarder van het kada-
ster en de openbare registers te Zoetermeer
verklaart, dat voor het in de splitsing betrok-
de
ken perceel kadastrale gemeente:
perceelen
's-Gravenhage Sectie: Ak
nummert(e) 863.1
de complexaanduiding is: 10827..... A.

Zoetermeer 19 augustus 2002
De Bewaarder,



Mr H. Hommes

Uitgegeven voor afschrift van een tekening gehecht aan een
akte houdende splitsing op heden voor mij, Mr Michael John
Jose Reinier Lentze, als plaatsvervanger van de met verlof
afwezige Mr Aldert Jan Ellens, notaris gevestigd te
's-Gravenhage, verleden.



De ondergetekende, Mr Michael John Jose Reinier Lentze, als
plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens,
notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat deze tekening
gelijkluidend is met het daarbij behorende ter inschrijving
aangeboden stuk.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 10-10-2002 om 12:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40010 nummer 47.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.