

Zaaknummer: 1781

VERTICALE SPLITSING EN BESTEMMINGSWIJZIGING

Op zeven en twintig oktober tweeduizend tien verschenen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. mevrouw Petra Cilia Kuipers, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te 's-Gravenhage op negen juni negentienhonderd een en zeventig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van het publiekrechtelijk lichaam: **GEMEENTE 's-GRAVENHAGE**, gevestigd te 's-Gravenhage, onder meer kantoorhoudende te 2571 AA 's-Gravenhage aan de Loosduinseweg 17, (correspondentieadres: Postbus 61185, 2506 AD 's-Gravenhage), hierna te noemen: "**de Gemeente**"; van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. de heer Cornelis Nicolaas Elburg, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Leiden op éénentwintig september negentienhonderd éénenvijftig, ten deze handelend als gevolmachtigde van de statutair te Rotterdam (feitelijk adres: 3014 DB Rotterdam, Kruisplein 15-C, correspondentieadres: Postbus 1431, 3000 BK, Rotterdam, mede kantoorhoudende te 2533 BG 's-Gravenhage, Loevesteinlaan 627 correspondentieadres: Postbus 43015, 2504 AA 's-Gravenhage) gevestigde stichting: **STICHTING VESTIA GROEP**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Rotterdam sedert dertig augustus negentienhonderd negen en zeventig, onder nummer 29034021, hierna te noemen: "**de Stichting**"; van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Algemeen

1. - Blijkens akte de dato één december negentienhonderd tweeënnegentig, verleden voor mr. J.W. Meuter, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op drie december negentienhonderd tweeënnegentig in het register Hyp.4. in deel 10233 nummer 34, werd door de Gemeente onder meer in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de stichting: Stichting Woningbedrijf Den Haag: een perceel grond, gelegen aan de Wezelrade en Vossenrade te 's-Gravenhage, met de daarop gestichte woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, groot acht en dertig are vijf centiare; hierna ook te noemen "**het perceel**".
- Bij akte van fusie, tevens houdende statutenwijziging, de dato éénendertig december negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris mr. E.A. Mulder te 's-Gravenhage is de naam van de Stichting, Stichting Woningbedrijf Den Haag gewijzigd in STICHTING VESTIA, gevestigd te 's-Gravenhage.
Een verklaring van notaris mr. J.W. Meuter te 's-Gravenhage met betrekking tot bovengenoemde akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zes januari negentienhonderd negenennegentig in deel 15321 nummer 2.
- Bij akte de dato vijftien augustus tweeduizend verleden voor mr. O.W. de Jong, notaris te 's-Gravenhage zijn de stichting: Stichting Vestia en de stichting: Stichting Woongoed Rotterdam met elkaar gefuseerd op de

voet van artikel 309 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

In deze fusie is de stichting: Stichting Estrade Wonen de verkrijgende stichting en zijn de stichtingen: Stichting Vestia en Stichting Woongoed Rotterdam de verdwijnende stichtingen.

Bij deze akte zijn tevens de statuten van de stichting: Stichting Estrade Wonen gewijzigd; als gevolg van de statutenwijziging is de statutaire naam van de stichting: Stichting Estrade Wonen met ingang van zestien augustus tweeduizend geworden: Stichting Vestia-Estrade Groep, statutair gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zeventien augustus tweeduizend in het register Hyp.4 in deel 16744 nummer 35 van het afschrift van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd de dato zestien augustus tweeduizend.

- Bij akte van statutenwijziging de dato achttien september tweeduizend één verleden voor notaris mr. O.W. de Jong voornoemd, is de naam van stichting: Stichting Vestia-Estrade Groep gewijzigd in stichting: Stichting Vestia Groep, gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twintig september tweeduizend één in deel 17626 nummer 26.

- Bij akte de dato dertig november tweeduizend één verleden voor mr. O.W. de Jong, notaris te 's-Gravenhage zijn de stichting: Stichting Vestia Groep en de stichting: Stichting Verantwoord Wonen met elkaar gefuseerd. In deze fusie is de stichting: Stichting Verantwoord Wonen de verkrijgende stichting en is de stichting: Stichting Vestia Groep de verdwijnende stichting. Bij deze akte zijn tevens de statuten van de stichting: Stichting Verantwoord Wonen gewijzigd; als gevolg van de statutenwijziging is de statutaire naam van de stichting: Stichting Verantwoord Wonen met ingang van één december tweeduizend één geworden: Stichting Vestia Groep, statutair gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op elf december tweeduizend één in het register Hyp.4 in deel 17814 nummer 16, van het afschrift van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd de dato tien december tweeduizend één.

2. Het perceel vormde met de overige bij gemelde akte van één december negentienhonderd tweeënnegentig in erfpacht uitgegeven percelen tezamen één recht van erfpacht.

Van die overige percelen zijn bij diverse akten percelen door de Stichting vervreemd en hebben meerdere verticale splitsingen van de oorspronkelijke erfpacht plaatsgevonden.

De bij de Stichting achtergebleven percelen vormen met het perceel het huidige recht van erfpacht;

hierna ook te noemen: "**de huidige erfpacht**".

3. De jaarlijkse canon is door de Stichting eeuwigdurend afgekocht.
4. De Gemeente en de Stichting zijn overeengekomen de erfpacht verticaal te splitsen, zodanig dat voor het perceel en de overige bij de splitsing achtergebleven percelen elk een zelfstandig recht van erfpacht ontstaat.

Splitsing erfpacht

De huidige erfpacht wordt bij deze gesplitst in twee rechten van erfpacht, te weten:

1. één erfpacht, omvattende de huidige erfpacht met uitzondering van de hierna sub 2 vermelde erfpacht, onder dezelfde voorwaarden en bedingen als in voormelde akte van uitgifte in erfpacht breder omschreven zijn;
2. een perceel grond, gelegen aan de Wezelrade en Vossenrade te 's-Gravenhage,

met de daarop gestichte woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, groot acht en dertig are vijf centiare; hierna te noemen "**het registergoed**";

Wijziging erfpachtvoorwaarden

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden een overeenkomst te zijn aangegaan ter uitvoering waarvan bij deze de erfpachtvoorwaarden voor "het registergoed" worden gewijzigd naar de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz.1993/2008)".

Voorwaarden

Op het registergoed zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de erfpacht is eeuwigdurend en wordt gerekend te zijn ingegaan op één december negentienhonderd tweeënnegentig;
2. artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 is niet van toepassing;
3. uitsluitend voor de toepassing van artikel 24 van de AB 1986 herz. 1993/2008 wordt de jaarlijks verschuldigde (fictieve) erfpachtcanon als volgt gespecificeerd:
 - voor de driekamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend vijf honderd acht en veertig euro (€ 1.548,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van twee en dertig duizend twee honderd vijftig euro (€ 32.250,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %);
 - voor de vierkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend zes honderd zeven en negentig euro en zes en zeventig eurocent (€ 1.697,76) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijf en dertig duizend drie honderd zeventig euro (€ 35.370,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %)
 - voor de vijfkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend acht honderd zeven en vijftig euro en zestig eurocent (€ 1.857,60) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van acht en dertig duizend zeven honderd euro (€ 38.700,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %).

en voorts onder de navolgende Bijzondere Voorwaarden:

Artikel 1

Bestemming en gebruik

- 1.1. Het perceel grond op de bijbehorende uitgiftetekening, kenmerk **BT-043-G-1** van zestien februari tweeduizend tien, schetsmatig met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met twee afzonderlijke gebouwen, binnenterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend **WEZELRADE 198 tot en met 252 (even nummers) en VOSSENRADE 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag** (renovatieplan '**DE VOSCH**'), welk complex als volgt nader is te specificeren in:
 - het appartementengebouw bestaande uit vier (4) woonlagen boven peil met platte afdekking, tevens voorzien van een begane grond/souterrain, hetgeen in hoofdzaak omvat vierentwintig (24) koopmeergezins**woningen**, elk voorzien van een balkon en een afzonderlijke berging in het souterrain, één (1) bedrijfsruimte, drie (3) gemeenschappelijke fietsenbergingen, technische ruimten, trappenhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **WEZELRADE 198 tot en met 252 (even nummers) te Den Haag**.

- het appartementengebouw bestaande uit vier (4) woonlagen boven peil met platte afdekking, tevens voorzien van een begane grond/souterrain, hetgeen in hoofdzaak omvat vierentwintig (24) koopmeergezins**woningen**, elk voorzien van een balkon en een afzonderlijke berging in het souterrain, drie (3) gemeenschappelijke fietsenbergingen, technische ruimten, trappenhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **VOSSENRADE 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag**.
- 1.2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1. lid 1., met dien verstande dat de bedrijfsruimte plaatselijk bekend Wezelrade 196 te Den Haag, uitsluitend mag worden gebruikt conform het van toepassing zijnde bestemmingsplan.
 - 1.3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.
 - 1.4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven in artikel 1. lid 1 en zoals op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.

Artikel 2

Splitsing van het recht van erfpacht

Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht, in casu per appartementsrecht, aan de Gemeente verschuldigd:

- a. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan splitsingskosten, hetgeen voor tweeduizend tien één honderd zeven en twintig euro (€ 127,00) bedraagt.
- b. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerkosten, hetgeen voor tweeduizend tien één honderd twee en negentig euro (€ 192,00) bedraagt.

Artikel 3

Beding van zelfbewoning

1. De erfpachter, die wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht binnen zesendertig (36) maanden na het passeren van deze akte, is verplicht de gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de Gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 61185, 2571 AA te 's-Gravenhage en met vermelding van de redenen voor vervreemding.
Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door de erfpachter anders dan incidenteel en voor een korte periode - al dan niet tegen vergoeding - in gebruik geven van de grond en de opstallen aan derden, die niet tezamen met de erfpachter een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de erfpachter berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
3. Het college zal haar toestemming verlenen tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De gemeente 's-Gravenhage geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.
Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de erfpachter een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de erfpachter(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig (50) kilometer casu quo één (1) uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de erfpachter(s).

4. Indien de gemeente niet binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de erfpachter heeft bericht, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.
5. Van de afwijzende beslissing van het college van burgemeester en wethouders op een verzoek tot toestemming tot vervreemding kan de erfpachter beroep instellen bij de gemeenteraad.
Ingeval van beroep op de gemeenteraad beslist de gemeenteraad binnen zes weken na het instellen van het beroep. Indien binnen deze termijn de gemeenteraad op het beroep niet heeft beslist wordt de toestemming geacht te zijn verleend met terugwerkende kracht tot aan de datum van het besluit van burgemeester en wethouders.
6. Indien de erfpachter niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel dan wel de toestemming niet is verleend en de erfpachter toch tot vervreemding overgaat, is hij per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50 %) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van de erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht, onverminderd de bevoegdheden van de gemeente op grond van het bepaalde in de artikelen 24 en 26 van de Algemene Bepalingen 1986, herz. 1993 versie 2008.
Indien de toestemming als bedoeld in lid 3 is verleend op grond van door de erfpachter verstrekte onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de erfpachter redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid 3 bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is erfpachter per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50%) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van de erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht, onverminderd de bevoegdheden van de gemeente op grond van het bepaalde in de artikelen 24 en 26 van de Algemene Bepalingen 1986, herz. 1993 versie 2008.
7. Onder de stichtingskosten van de woning in de zin van dit artikel worden verstaan de kosten voor het verkrijgen van de woning tot de datum van het gereedkomen daarvan.
Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van risicoverzekering, het architectenhonorarium, advieskosten, de kosten van toezicht, het renteverlies, de legeskosten, de overdrachtsbelasting, de kosten van kadastrale en andere metingen, de notaris- en bemiddelingskosten, de verschuldigde omzetbelasting (BTW) bij het verkrijgen van de grond in erfpacht en de verschuldigde canon tijdens de bouw.
Indien de waarde van de woning sedert het gereedkomen van de woning is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de woning ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.
8. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de toepassing van de leden 1 tot en met 7 van dit artikel voor de eerste vervreemding van de nog te vormen zelfstandige rechten van erfpacht aan toekomstige eerste bewoners casu quo eigenaren en ontheffing van de toepassing van dit artikel voor de woningen waarvan de koopprijs hoger is dan twee honderd twee en twintig duizend euro (€ 222.000,00).

Overige bepalingen

1. Een afschrift van de akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp.4
2. Alle kosten met betrekking tot deze akte, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte, zijn voor rekening van de Stichting.

Toestemming gemeente 's-Gravenhage

De gemeente 's-Gravenhage, tevens erfverpachter, heeft de splitsing in twee afzonderlijke rechten van erfpacht en wijziging van de erfpachtvoorwaarden privaatrechtelijk goedgekeurd middels een besluit namens Burgemeester en Wethouders van twee juni tweeduizend tien, nummer DSO/EB/2010.532.

De terzake verschuldigde kosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen één honderd zeven en twintig euro (€ 127,00) voor de splitsing respectievelijk één honderd twee en negentig euro (€ 192,00) als afkoopsom voor de beheerkosten. De beheerkosten worden afgekocht ingevolge het bepaalde in artikel 9 tweede lid van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)". Genoemde bedragen zijn bij deze via de notaris voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de gemeente aan de erfpachter bij deze kwijting verleend.

Woonplaatskeuze

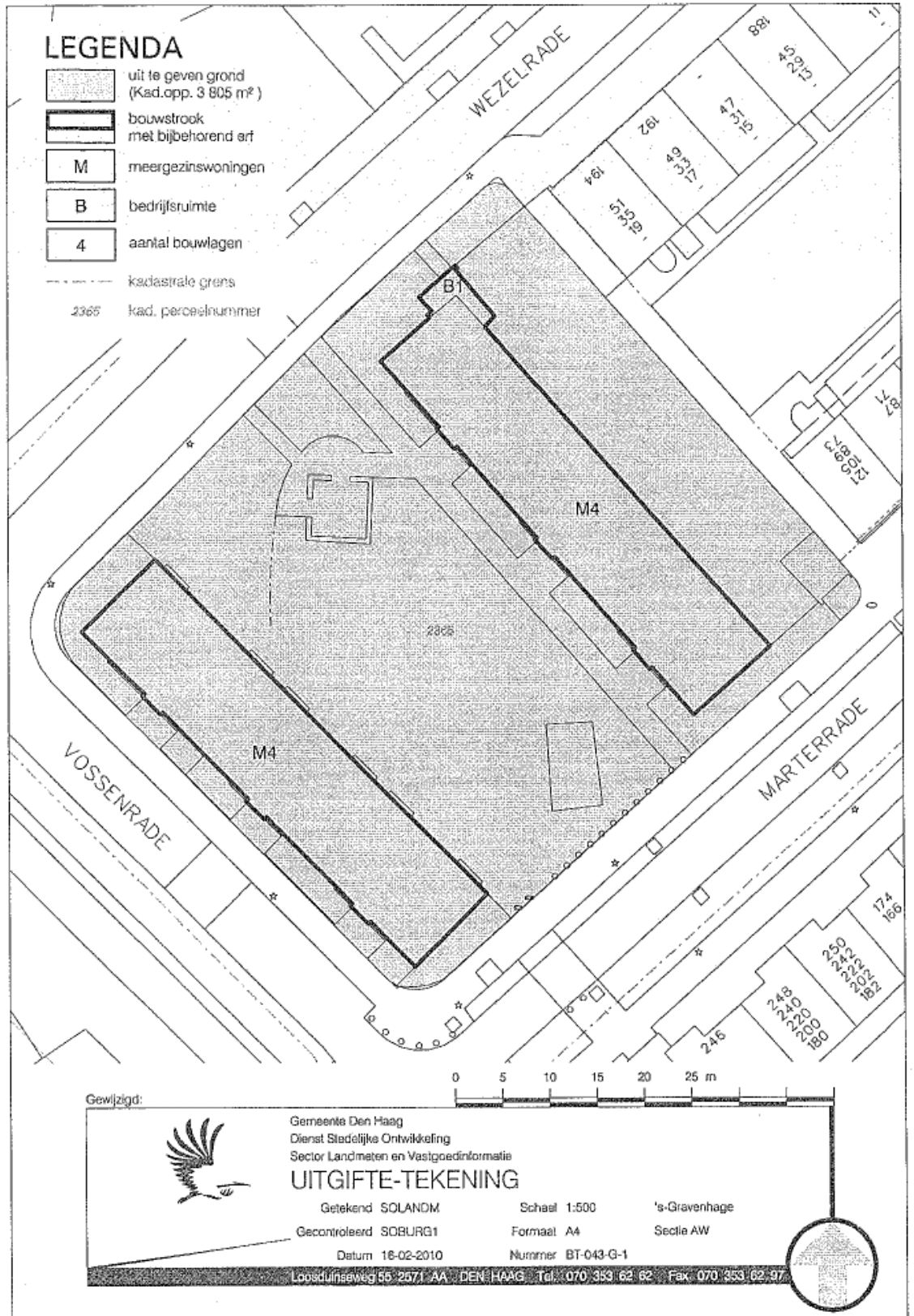
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor haar fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Waarvan akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt vorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en dertig minuten.



(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Banniseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Banniseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit

stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-10-2010 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59011 nummer 191.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 60FD29A77DCAFAEC28C303149FDEA332 toebehoort aan Bannisseht Von Germaine Andrette Margot.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.