

HS/539086643/II/**AKTE VAN SPLITSING** (Ondersplitsing)

Heden, eenendertig december tweeduizend dertien, verschenen voor mij,
Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk:
de heer Mr Hans Scholtens, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van
Caminada Notarissen aan de Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, geboren te
Borger op zeven mei negentienhonderd vienzeventig,
te dezen handelend als gevolmachtigde van:

1. **Woningstichting Haag Wonen**, een stichting, statutair gevestigd te
's-Gravenhage, kantoorhoudende Waldorpstraat 120 te 2521 CD 's-
Gravenhage (postadres: Postbus 250 te 2501 CG 's-Gravenhage),
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27070420,
hierna te noemen: "**Haag Wonen**";
2. **Gemeente Den Haag**, een publiekrechtelijk lichaam, gevestigd te
's-Gravenhage, kantoorhoudende Spui 70 te 2511 BT 's-Gravenhage,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27370927,
hierna te noemen: "**de gemeente**".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

A. Verklaring vooraf:

1. Haag Wonen is eigenaar van:
het eeuwigdurend recht van erfpacht op het appartementsrecht,
rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie bovenwoningen met
balkon, vlieringen en verder toebehoren aan de Hooftskade 120, 123 en
124 te 2526 KB 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente
's-Gravenhage, sectie AE nummer 4856 A-2, uitmakende de helft in de
gemeenschap, bestaande uit het pand met bijbehorende grond, ten tijde
van de splitsing plaatselijk bekend als Hooftskade 95 tot en met 99 (nadien
Hooftskade 121 tot en met 125 te 's-Gravenhage), ten tijde van de
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente
's-Gravenhage, sectie AE nummer 4820, groot twee are negenzeventig
centiare,
hierna ook te omschrijven als "het registergoed".
2. Het registergoed is aan Haag Wonen (ten tijde van de verkrijging genaamd
Woningbouwvereniging "'s-Gravenhage"), met meer registergoederen, in
erfpacht uitgegeven door de overschrijving ten hypotheekkantore te
's-Gravenhage (thans Dienst voor het kadaster en de openbare registers)
op twee mei negentienhonderd achtentachtig in deel 8261 nummer 51, van

het afschrift van een akte houdende uitgifte in erfpacht, op negentien juni negentienhonderd eenentachtig verleden voor Mr A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage.

De uitgifte in erfpacht geschiedde in eeuwigdurende erfpacht en ingaande op één mei negentienhonderd achtentachtig. De canon en de beheerkosten zijn in hun geheel voor de gehele duur van het recht van erfpacht afgekocht.

Omzetting. Statutenwijzigingen. Fusie

Bij akte van omzetting en statutenwijziging op acht september negentienhonderd vijfnegentig verleden voor een plaatsvervanger van A.A. van Gastel, destijds notaris te 's-Gravenhage, werd de naam van voormelde vereniging: Woningbouwvereniging "'s-Gravenhage" gewijzigd in: Woningstichting "'s-Gravenhage". Een afschrift van deze verklaring is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst, in register Hypotheken 4, op elf september negentienhonderd vijfnegentig in deel 12118 nummer 49.

Bij akte van statutenwijziging op vijftwintig september negentienhonderd vijfnegentig verleden voor genoemde notaris Van Gastel werd de naam van voormelde stichting: Woningstichting "'s-Gravenhage" gewijzigd in: Woningstichting 's-Gravenhage. Een afschrift van deze verklaring is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst, in register Hypotheken 4, op zeventwintig september negentienhonderd vijfnegentig in deel 12145 nummer 18.

Bij akte van statutenwijziging op zesentwintig mei negentienhonderd negennegentig verleden voor Mr C.D. Rosenberg Polak, notaris te 's-Gravenhage, werd de naam van voormelde stichting: Woningstichting 's-Gravenhage gewijzigd in: Woningstichting Haag Wonen.

Een afschrift van een verklaring waaruit laatstgemelde statutenwijziging blijkt, is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst, in register Hypotheken 4, op twee juni negentienhonderd negennegentig in deel 15697 nummer 15.

Splitsing in appartementsrechten

Het gebouw met toebehoren werd gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage (thans voormelde Dienst), op twee mei negentienhonderd achtentachtig in deel 8261 nummer 50, van het afschrift van een akte van splitsing, op achtentwintig april negentienhonderd achtentachtig verleden voor genoemde notaris Ellens.

Wijziging algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden

Bij een akte houdende verticale splitsing en wijziging algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden op drie maart tweeduizend negen verleden voor Mr G. Kleykamp-van der Ben, destijds notaris te 's-Gravenhage, werd het recht van erfpacht (met meer rechten van erfpacht deel uitmakend van het in die akte bedoelde recht van erfpacht B.II) verticaal gesplitst. Een afschrift van die akte werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 56345 nummer 132.

Op het recht van erfpacht zijn bij laatstgemelde akte van toepassing verklaard de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)" en werden de bijzondere voorwaarden gewijzigd.

Ondersplitsing A-1

Het appartementsrecht met index 1 werd ondergesplitst in appartementsrechten door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op tien oktober tweeduizend twaalf in deel 62041 nummer 193, van het afschrift van een akte van ondersplitsing, op negen oktober tweeduizend twaalf verleden voor Mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk.

Splitsing erfpacht

Het recht van erfpacht werd verticaal gesplitst door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, van het afschrift van een akte, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

3. De eigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing van voormeld registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In verband daarmee is vervaardigd de tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, met een doorlopende -arabische- nummering 1 tot en met 7. Het krachtens deze akte in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht A-2 wordt de appartementsrechten A-5 tot en met A-7.
- ./ 5. De splitsingstekening, waarvan een exemplaar aan deze akte zal worden gehecht, is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De splitsingstekening is op eenentwintig november tweeduizend dertien door de bewaarder van de Dienst voor het

kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20131120000256.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld. Blijkens het bewijs van indepotname blijft de complexaanduiding: 4856-A.

6. In voormelde akte van (wijziging) splitsing is niet bepaald dat het appartementsrecht niet voor (onder)splitsing vatbaar is.

B. Ondersplitsing registergoed.

Het registergoed A-2 wordt bij deze ondergesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, gang en trap vanaf de begane grond, vliering en verder toebehoren aan de Hooftskade 120 te 2526 KB 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4856 A-5, uitmakende het vier/tiende gedeelte in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht op het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie bovenwoningen met balkon, vlieringen en verder toebehoren aan de Hooftskade 120, 123 en 124 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4856 A-2, welk laatstgemeld appartementsrecht uitmaakt de helft in de (hoofd)gemeenschap, bestaande uit het pand met bijbehorende grond, ten tijde van de (hoofd)splitsing plaatselijk bekend als Hooftskade 95 tot en met 99 (nadien Hooftskade 121 tot en met 125 te 's-Gravenhage), ten tijde van de (hoofd)splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4820, groot twee are negenenzeventig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, gang en trap vanaf de begane grond, vliering en verder toebehoren aan de Hooftskade 123 te 2526 KB 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4856 A-6, uitmakende het drie/tiende gedeelte in de hiervoor sub 1. eerstgemelde gemeenschap (A-2);
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, gang en trap vanaf de begane grond, vliering en verder toebehoren aan de Hooftskade 124 te 2526 KB 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4856 A-7, uitmakende het drie/tiende gedeelte in de hiervoor sub

1. eerstgemelde gemeenschap (A-2).

C. Reglement.

Als reglement bedoeld in artikel 111, eerste lid onder d, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zal gelden -behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop- het modelreglement vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, opgenomen in een akte op tweeëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig verleden voor Mr H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster te 's-Gravenhage (thans Dienst voor het kadaster en de openbare registers) op dertig december negentienhonderd drieëntachtig in deel 6640 nummer 1 en zoals deze bepalingen zijn aangevuld bij voormelde akte van splitsing ingeschreven op twee mei negentienhonderd achtentachtig in deel 8261 nummer 50.

D. Aanvullingen casu quo wijzigingen op voormeld reglement.

I. Artikel 2 lid 1 komt te luiden:

1. Ieder van de eigenaars is voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht gemelde aandeel in de gemeenschap gerechtigd. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de (globale) verhouding in oppervlakte van de voor privégebruik bestemde gedeelten.

II. Artikel 3, onderdeel i, komt te luiden:

- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, waaronder met name begrepen de bijdrage die de eigenaar van het appartementsrecht A-2 verschuldigd is ingevolge het reglement van de hoofdsplitsing en niet rechtstreeks ten laste komen van de eigenaren van de onderappartementsrechten A-5, A-6 en A-7.

III. Artikel 9 lid 1 komt te luiden:

Er zijn geen gemeenschappelijke gedeelten en zaken, behoudens de muren die de (erf)afscheiding vormen tussen de appartementsrechten A-5, A-6 en A-7.

IV. Artikel 16 lid 4 (abusievelijk wordt in de hoofdsplitsing te dezer zake verwezen naar artikel 8, lid 4):

In de akte van hoofdsplitsing is ten aanzien van de bestemming bepaald als volgt:

"De bestemming aan het privegedeelte gegeven is die van woning.

Het appartementsrecht sectie AE nummer 4856 A-1 mag eventueel worden gebruikt als bedrijfsruimte."

In de akte van ondersplitsing A-1 is ter nadere omschrijving van de

bestemming omschreven dat de bestemming van de A-1 die van winkel/bedrijfsruimte is.

V. Artikel 30 lid 2 komt te luiden:

2. De vereniging draagt de naam: "**Vereniging van eigenaars ondersplitsing Hoofthoek 120, 123 en 124 te 's-Gravenhage**". De vereniging is gevestigd in de gemeente 's-Gravenhage.

VI. Artikel 34 lid 2 wordt vervangen door de navolgende leden 2 en 3.

2. Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt drie (3). Iedere eigenaar van een appartementsrecht brengt één (1) stem uit.
In de vergadering van de hoofdsplitsing heeft het appartementsrecht A-2 één (1) stem. Het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten toekomt, wordt uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars. De ondereigenaars verplichten zich jegens elkaar om vóór stemming in de hoofdvergadering overleg te plegen over het te voeren stembeleid. Indien over het te voeren stembeleid in de hoofdvergadering geen unanimiteit kan worden bereikt, geeft de meerderheid de doorslag.
3. Indien in het huishoudelijk reglement van de vergadering van de eigenaars van de hoofdsplitsing is bepaald dat het aantal uit te brengen stemmen wordt verveelvoudigd in verband met ondersplitsing van één of meer appartementsrechten en bepaald is dat het appartementsrecht **A-2 zes (6)** stemmen heeft in de (hoofd)vergadering van eigenaars, brengt iedere eigenaar van de onderhavige ondersplitsing in de vergadering van de ondersplitsing twee (2) stemmen uit en zal het bestuur van de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing haar meervoudig stemrecht uitbrengen conform de onderlinge verhouding waarin de stemmen zijn uitgebracht in de vergadering van de ondersplitsing.

Annex

De bepalingen van de annex bij het reglement zijn niet van toepassing.

E. TOESTEMMING GEMEENTE/WIJZIGING BIJZONDERE VOORWAARDEN OMTRENT BESTEMMING EN GEBRUIK

./.

De gemeente 's-Gravenhage, erfverpachter, heeft de onderhavige ondersplitsing privaatrechtelijk goedgekeurd middels een besluit namens burgemeester en wethouders van vijftien november tweeduizend dertien nummer DSO_SO/2013.4632 onder de restrictie dat op deze ondersplitsing onverkort van toepassing blijven de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden omtrent bestemming en gebruik zoals voor het

hoofdappartementsrecht bij voormelde akte houdende verticale splitsing en wijziging algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden (deel 56345 nummer 132) werden gewijzigd.

In afwijking van artikel 20 lid 3 van de AB 1986 herz 1993 blijft in deze akte van ondersplitsing in drie (3) appartementsrechten de uitsplitsing van de erfpachtcanon en grondwaarde achterwege omdat de verplichting tot betaling van de jaarlijkse canon voor de gehele duur van de erfpacht werd afgekocht. Gelet op de aard van splitsen blijkt dat er geen economische meerwaarde van de grond ontstaat als bedoeld in artikel 12 van de AB 1986 herz. 1993. De aan de gemeente verschuldigde splitsingskosten bedragen tweehonderdzeventig euro (EUR 270,00). De beheerkosten, destijds genaamd: administratiekosten, worden voor de gehele duur afgekocht ingevolge artikel 9 van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 [AB 1986 herz. 1993/2008]" voor een bedrag van vierhonderd tien euro (EUR 410,00).

Alle hiervoor aan de gemeente verschuldigde bedragen zijn via de notaris, handelend als gemeld, aan de gemeente voldaan.

Voor de betaling van deze kosten wordt door de gemeente aan de eigenaar bij deze kwijting verleend.

De comparanten verklaarden te dezer akte domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut, alsmede in de openbare registers alwaar deze akte zal worden ingeschreven 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 eigenaar zijn.

F. MEDEWERKING GEMEENTE

Aangezien de gemeente (bloot)eigenaar is van het hoofdappartementsrecht dat bij deze akte wordt ondergesplitst, verleent de gemeente bij deze aan de ondersplitsing haar medewerking.

G. BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Ten aanzien van de bijzondere erfpachtvoorwaarden wordt verwezen naar voormelde akte houdende verticale splitsing en wijziging algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden op drie maart tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 56345 nummer 132, waarin ondermeer is vermeld:

"Artikel 1.

Bestemming en gebruik

De gronden zijn bestemd voor woningen, een en ander met in de bestemming passende andere bouwwerken, met tuinen en erven.

Artikel 2.Afscheiding

De hoogte, aard en de constructie van de afscheiding van de gronden behoeft de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.Verlichting

Verlichting van eventuele toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van de erfpachter tot genoegen van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.

Indien de erfpachter een verzoek doet tot wijziging van het gebruik of de op stallen, waarop artikel 12.1 van de Algemene Bepalingen van toepassing is, zal Burgemeester en wethouders hiervan eenmalig vrijstelling verlenen."

H. BENOEMING EERSTE BESTUUR

Haag Wonen, voornoemd, wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

I. SPLITSINGSVERGUNNING

- ./.
- De voor de splitsing benodigde, inmiddels onherroepelijk geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is aan deze akte gehecht.

VOLMACHTEN

- ./.
- De volmacht van Haag Wonen is schriftelijk verleend en is gehecht aan voormelde akte verticale splitsing erfpachtrecht; het desbetreffende geschrift zal (in kopie) aan deze akte worden gehecht.

De volmacht van de gemeente is schriftelijk verleend en vervat in de in onderdeel E goedkeuring.

SLOT AKTE

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rijswijk op de datum in de aanhef van deze akte vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de verschenen persoon, die mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend om dertien uur en twee minuten.

(Volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift:

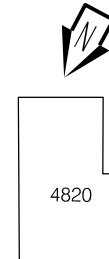
(w.g.) A.Q. Blomaard

De ondergetekende, ten overstaan van wie vorenstaande akte is verleden, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

(w.g.) A.Q. Blomaard

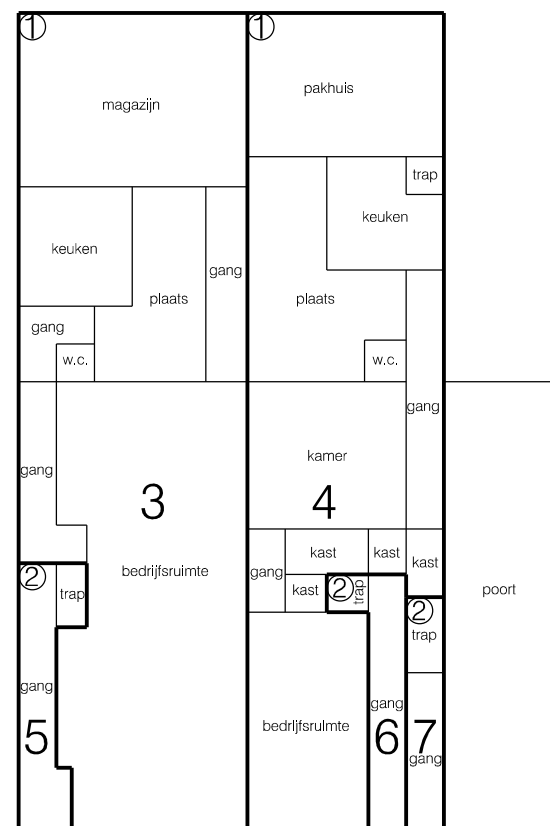
Ondergetekende, Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening in bewaring genomen onder toekenning van depotnummer 20131120000256, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten
 van het appartementsrecht kadastraal bekend
 Gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4856 A-2
 (welk appartementsrecht deel uitmaakt van de
 gemeenschap kadastraal bekend
 Gemeente 's-Gravenhage, sectie AE nummer 4820)

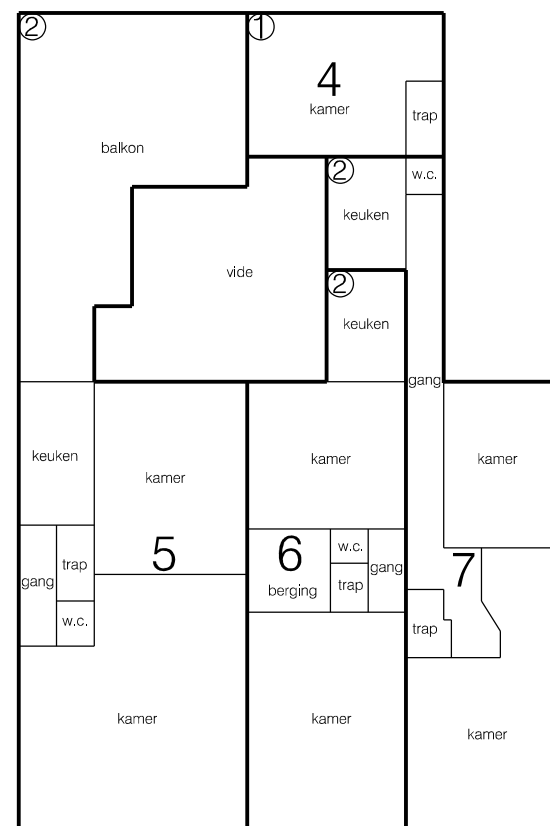


HOOFDSKADE

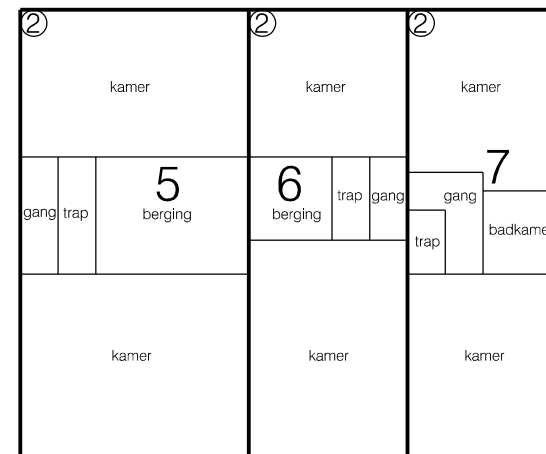
situatie
 schaal 1 : 1000



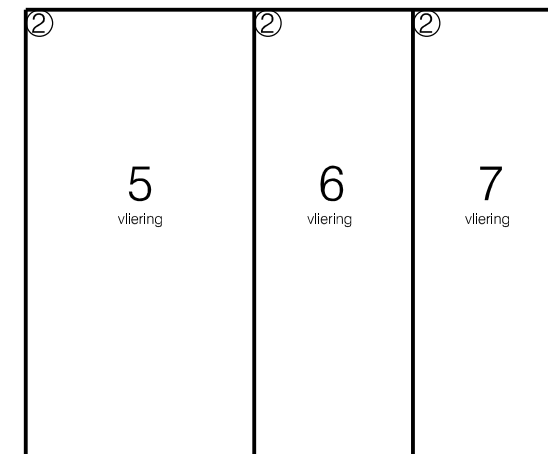
121 122
 begane grond
 schaal 1 : 200



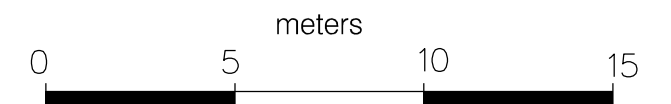
120 123 124
 1e verdieping
 schaal 1 : 200



2e verdieping
 schaal 1 : 200



vliering
 schaal 1 : 200



schaal 1 : 200



Gemeente Den Haag
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Afd. Geo Informatie & Erfpachtsbedrijf

SPLITSINGSTEKENING
 HOOFDSKADE 120 T/M 124
 Getekend am|d.d. 13-03-2013
 Datum wijz.: 14-11-2013

Aan de tekening mogen geen maten worden ontleend

Gemeente:'s-Gravenhage Sectie:AE

Nr(s): 4856 A-2

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: 's-Gravenhage sectie AE nummer 4856A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20131120000256, d.d. 21-11-2013

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6D179E9778038B3AD0ED70638E243E17 toebehoort aan Alexander Q. Blomaard.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-12-2013 om 13:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63805 nummer 12.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6D179E9778038B3AD0ED70638E243E17 toebehoort aan Alexander Q. Blomaard.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20131120000256.

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