

## **Wijziging akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten**

De Markthof 's-Gravenhage  
(complexaanduiding 2526 A-1, A-2, A-3)

Op zesentwintig april tweeduizend zeventien verscheen voor mij, mr. Andrea Catharina Maxwell-Vernimmen, notaris te Lansingerland:  
mevrouw Irene Maria Aouinti-Noordhoek, werkzaam op mijn kantoor, met adres: 2662 DJ Bergschenhoek, Noorderparklaan 22, geboren te Rotterdam op negentien november negentienhonderdénentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Robbert Geerlings, geboren te Leidschendam op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieëntachtig, houder van een geldig Nederlands rijbewijs met nummer 4025791506, wonende te 2493 XL 's-Gravenhage, Geerpolderstraat 17, gehuwd, bij het geven van de volmacht handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Atrium Vastgoedmanagement B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2582 AX 's-Gravenhage, Frederik Hendrikplein 33, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27250213, welke vennootschap handelt als bestuurder van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e Burgerlijk Wetboek: Vereniging van Eigenaars De Markthof 's-Gravenhage, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2512 AM 's-Gravenhage, Gedempte Gracht 403--601, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 50598961, en als zodanig deze vereniging vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het hierna te vermelden besluit van de vergadering van eigenaars,  
Atrium Vastgoedmanagement B.V. hierna ook te noemen: 'het bestuur'.

### **VOLMACHT**

De volmacht is aan deze akte vastgemaakt.

### **DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is om de hierna vermelde akte van splitsing te wijzigen vanwege bestemmingswijziging van één van de in de splitsing betrokken appartementsrechten en om toestemming te verlenen tot de (ver)bouw van diverse balkons/terrassen zoals hierna omschreven.

### **DE AKTE VAN SPLITSING**

In de akte van splitsing op drieëntwintig februari negentienhonderdneegenenzeventig verleden voor mr. K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, zijn de hierna omschreven registergoederen gesplitst in de drie hierna omschreven appartementsrechten. Een afschrift van de akte van splitsing is overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te Rijswijk op zesentwintig februari negentienhonderdneegenenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5227, nummer 19.

Bij die akte is de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars opgericht en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

## HET REGISTERGOED

1. Het registergoed betreft:
  - a. een perceel grond, met de daarop gestichte opstallen, staande en gelegen aan de Gedempte Gracht te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H nummer 2523, groot twintig aren en vijfendertig centiaren (20 a 35 ca); en
  - b. het eeuwigdurend erfpachtsrecht van en het recht van opstal op een perceel grond, gelegen aan de Gedempte Gracht en de Bezemstraat te 's-Gravenhage, eigendom van de heer Louis Jan Nieuwenhuijse te 's-Gravenhage, de heer Jan Louis Nieuwenhuijse te Oude Wetering en de heer Rene Nieuwenhuijse te Bergen op Zoom, elk voor één/derde (1/3<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2521, met de rechten van de erfpachters op de op die grond gestichte opstallen;  
hierna tezamen ook te noemen: 'het registergoed'.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.  
Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.  
Overheidsorganen hebben op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
3. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed sub b. omschreven wordt verwezen naar:
  - een akte van vestiging erfpacht op negentien september negentienhonderdnegenenzestig verleden voor J.B. Bonninga, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te 's-Gravenhage (thans Zoetermeer) op dertig september negentienhonderdnegenenzestig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3828, nummer 119;
  - een akte van ruiling op éénentwintig december negentienhonderdachtenzeventig verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Dijkstra, verleden, bij afschrift overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te 's-Gravenhage (thans Zoetermeer) op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5192, nummer 8;
  - een verklaring van erfrecht op zesentwintig september negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. G.P.F. Broekman, destijds notaris te Bergen op Zoom, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op zevenentwintig september negentienhonderdvijfennegentig in deel 12146 nummer 24.

## DE APPARTEMENTSRECHTEN

In de splitsing zijn de volgende appartementsrechten betrokken:

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten en bergingen op de begane grond, plaatselijk bekend "De Markthof", Gedempte Gracht/hoek Bezemstraat te 's-Gravenhage, en de auto-opstelplaatsen in de daaronder gelegen bovenste parkeerkelder, bergingen en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2526 A-1, uitmakende het vijftig/tweehonderd en vijftigste (50/250<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit:
  - a. een perceel grond, met de daarop gestichte opstallen, staande en gelegen aan de Gedempte Gracht te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2523, groot twintig aren en vijfendertig centiaren (20 a 35 ca); en
  - b. het eeuwigdurend erfpachtsrecht van en het recht van opstal op een perceel grond, gelegen aan de Gedempte Gracht en de Bezemstraat te 's-Gravenhage, eigendom van de heer Louis Jan Nieuwenhuijse te 's-Gravenhage, de heer Jan Louis Nieuwenhuijse te Oude Wetering en de heer Rene Nieuwenhuijse te Bergen op Zoom, elk voor één/derde (1/3<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2521, groot vier aren negenenzestig centiaren, met de rechten van de erfpachters op de op die grond gestichte opstallen;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoren op de eerste etage, plaatselijk bekend als 2512 AM 's-Gravenhage, Gedempte Gracht 403 tot en met 435, auto-opstelplaatsen en berging in de onderste parkeerkelder, hal en trap op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2526 A-2, uitmakende het vierenzeventig/tweehonderd en vijftigste (44/250<sup>e</sup>) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de tweede tot en met de zesde etage, plaatselijk bekend Gedempte Gracht 437 tot en met 601 te 's-Gravenhage, auto-opstelplaatsen in de onderste parkeerkelder, bergingen, liften en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2526 A-3, uitmakende het eenhonderd zes en vijftig/tweehonderd vijftigste (156/250<sup>e</sup>) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap.

Het appartementsrecht met index A-1 behoort toe aan Markthof B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2512 AM 's-Gravenhage, Gedempte Gracht 405, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27270121, blijkens inschrijving in de registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vier oktober tweeduizend vier in deel 40432 nummer 1 van een afschrift van een akte van levering op één oktober tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr. O.J.M. de Bruijn, notaris te 's-Gravenhage.

Het appartementsrecht met index A-2 is blijkens overschrijving in de registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage op

zesentwintig december negentienhonderdtachtig in deel 5663 nummer 44, van een afschrift van een akte van ondersplitsing op vijftien december negentienhonderdtachtig verleden voor K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, ondergesplitst in de appartementsrechten met indices A-132 tot en met A-162.

Het appartementsrecht met index A-3. is blijkens overschrijving in de registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk op twaalf maart negentienhonderdnegenenzeventig in deel 5234 nummer 37, van een afschrift van een akte van ondersplitsing op negen maart negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor een plaatsvervanger van K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, ondergesplitst in de appartementsrechten met indices A-4 tot en met A-131.

### **DE WIJZIGINGEN**

1. De vergadering van eigenaars heeft in haar vergadering van dertien juni tweeduizend zestien besloten dat de akte van splitsing wordt gewijzigd als hierna nader omschreven. Tegen dit besluit is binnen de daarvoor geldende termijn geen vordering tot vernietiging op grond van het bepaalde in artikel 5:140b Burgerlijk Wetboek ingesteld. Het hiervoor bedoelde besluit van de vergadering van eigenaars blijkt uit aan deze akte vastgemaakte notulen de dato veertien juni tweeduizend zestien van deze vergadering.
2. In verband met de bestemmingswijziging van kantoren in woningen, houdt de wijziging van de akte van splitsing onder andere in een wijziging van de omschrijving van het appartementsrecht met index A-2 als volgt:  
*“het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste etage, plaatselijk bekend als 2512 AM 's-Gravenhage, Gedempte Gracht 403 tot en met 435, auto-opstelplaatsen en berging in de onderste parkeerkelder, hal en trap op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nummer 2526 A-2, uitmakende het vierenzeventig/tweehonderd en vijftigste (44/250<sup>e</sup>) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap,”*

### **SPLITSINGSREGLEMENT**

Het huidige reglement van splitsing blijft ongewijzigd van toepassing met uitzondering van de volgende wijzigingen:

1. In artikel 5 lid 2 wordt “de kantoren” vervangen door “A2, zoals hierna in artikel 9 lid 2 gedefinieerd.”
2. Artikel 9 lid 2 vervalt en komt te luiden als volgt:  
 “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. De bestemming van de privé gedeelten is voor wat betreft het appartementsrecht met
  - a) index 1 (hierna aan te duiden als *markthof*): Markthof met verkoopruimten, voetpaden en auto-opstelplaatsen;
  - b) index 2 (hierna aan te duiden als: A2: woningen, show- of verkoopruimten en auto-opstelplaatsen;

c) index 3 (hierna aan te duiden als: *woningen*): woningen en auto-opstelplaatsen.”

3. Artikel 23 lid 4 wordt als volgt aangepast:
  - onder A sub b. wordt “de kantoren” vervangen door: “A2”;
  - onder C wordt “het kantoor” vervangen door: “A2”;
  - onder E wordt: “de kantoren” vervangen door: “A2”;
  - onder F wordt: “de kantoren” vervangen door “A2”;
  - onder H wordt: “de kantoren” vervangen door: “A2”.
4. Artikel 33 lid 3 wordt als volgt aangepast: Het woord “het kantoor” wordt vervangen door “A2”.

### **ERFPACHT**

Met betrekking tot de splitsing van de verschuldigde erfpachtcanon dient in de splitsingsakte voor “de kantoren” gelezen te worden “A2”.

### **TOESTEMMING AAN-/VERBOUW**

De comparant, handelend als gemeld, verklaart dat het bestuur bij deze, namens de vergadering van de eigenaars, toestemming verleent aan de gerechtigde tot appartementsindex A-132 (deeluitmakend van appartementsrecht met index A-2) tot:

1. het aanbrengen / verbouwen en in standhouden van balkons en terrassen boven het appartementsrecht met index A-1 zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening;
2. het vestigen van een recht van erfdienstbaarheid en/of recht van opstal ten laste van het appartementsrecht met index A-1 teneinde de hiervoor omschreven balkons en terrassen juridisch te realiseren.

### **TOESTEMMING**

1. De beperkt gerechtigden (en beslagleggers) hebben schriftelijk verklaard hun toestemming te verlenen tot de hiervoor omschreven aan-/verbouw, het vestigen van het recht van erfdienstbaarheid en/of recht van opstal en tot de wijziging van de akte van splitsing.  
De hiervoor bedoelde toestemming blijkt uit onderhandse verklaringen die aan deze akte zijn vastgemaakt.
2. De grondeigenaar heeft schriftelijk verklaard zijn toestemming te verlenen tot de hiervoor omschreven aan-/verbouw, het vestigen van het recht van erfdienstbaarheid en/of recht van opstal en tot de wijziging van de akte van splitsing.  
Deze toestemming blijkt uit drie onderhandse verklaringen die aan deze akte zijn vastgemaakt.

### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Voor de in deze akte geconstateerde wijziging van de akte van splitsing is een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 niet vereist.

### **RECHTSKEUZE**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHT RECTIFICATIE**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze onherroepelijk volmacht geven aan ieder van de ten kantore van Nouwen Notarissen werkzame medewerkers om alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en het compareren bij een akte tot aanvulling, verbetering en/of rectificatie van de

onderhavige akte, voor zover nodig voor de juiste uitvoering van de aan deze akte ten grondslag liggende overeenkomst(en) en de daarbij behorende kadastrale verwerking.

### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zijn de volgende stukken vastgemaakt:

- notulen besluit vereniging van eigenaars;
- de toestemming grondeigenaars;
- toestemming hypotheekhouder A-1;
- toestemming hypotheekhouders A-4 tot en met A-131 (A-3);
- toestemming hypotheekhouders A-132 tot en met A-162 (A-2);
- tekening balkons en terrassen;
- de volmacht.

### **SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Lansingerland, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor de verschenen persoon uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

A.C. Maxwell-Vernimmen

Ondergetekende, mr. Andrea Catharina Maxwell-Vernimmen, notaris te Lansingerland, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

A.C. Maxwell-Vernimmen

Ondergetekende, mr. Andrea Catharina Maxwell-Vernimmen, notaris te Lansingerland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.