

TOELICHTING OP DE AKTE VAN SLITSING
GEBOUW RESIDENTIE PIETER DE HOOCH TE AMSTERDAM

Op 6 januari 1998 is ten overstaan van de plaatsvervanger van Mr G.J. de Jongh, notaris te Amsterdam, de akte van splitsing in appartementsrechten van Gebouw Residentie Pieter de Hooch te Amsterdam verleden.

Banero Spaarneveste B.V. heeft bij deze akte, hierna in het vervolg te noemen: de Akte, diverse onroerende zaken in appartementsrechten gesplitst.

In dit stuk wordt een korte toelichting op de Akte gegeven. Met nadruk wijs ik de lezer erop dat aan dit stuk geen rechten kunnen worden ontleend, noch dat dit de pretentie heeft volledig te zijn.

In het vervolg zullen de definities gebruikt worden die ook in de Akte gebruikt worden.

De volgorde is zoveel mogelijk gelijk gehouden met de volgorde van de Akte.

De gesplitste onroerende zaak (het gebouw Residentie Pieter de Hooch) bestaat uit een viertal onroerende zaken, te weten Onroerende Zaak A, Onroerende Zaak B, Onroerende Zaak C en Opstalrecht Parkeergarage.

Onroerende Zaak A is een perceel grond waarop een deel van het gebouw gerealiseerd zal worden.

Op Onroerende Zaak B zal eveneens een deel van het gebouw gerealiseerd worden. In de grond behorende tot Onroerende Zaak B zal een Parkeermagazijn worden gebouwd dat niet behoort tot het gebouw, en derhalve geen eigendom wordt van de eigenaren van Residentie Pieter de Hooch, maar behoort tot het nabij gelegen hotel-appartementencomplex The Grand Palette. De juridische structuur is aldus, dat er een recht van opstal (in wezen onderstal) is gevestigd ten behoeve van The Grand Palette en ten laste van Residentie Pieter de Hooch.

Onroerende Zaak C is een aantal kleine perceeltjes grond, waarop eveneens een deel van het gebouw zal worden gerealiseerd.

De Onroerende Zaak D omvat een deel van de Parkeergarage en is als het ware te beschouwen als een soort tegengestelde van Onroerende Zaak B. De gezamenlijke eigenaren van Residentie Pieter de Hooch zijn dus eigenaar van Onroerende Zaak D. Er is een opstalrecht gevestigd ten behoeve van Residentie Pieter de Hooch en ten laste van The Grand Palette tot het hebben van een gedeelte van een parkeergarage in de grond behorende tot The Grand Palette.

De reden dat een en ander juridisch vrij complex geregeld is, heeft te maken met de feitelijke situering van zowel Residentie Pieter de Hooch als The Grand Palette en de onderlinge verwevenheid van beide complexen ten opzichte van elkaar. Dit laatste speelt met name bij de situering van het Parkeermagazijn en een deel van de Parkeergarage. De voorwaarden waaronder Opstalrecht Parkeermagazijn (ten behoeve van The Grand Palette) en Opstalrecht Parkeergarage (ten behoeve van Residentie Pieter de Hooch) zijn gevestigd, zijn opgenomen in de desbetreffende akte waarvan gedeelten zijn vermeld in artikel 40 van de Akte.

Na de omschrijving van de Onroerende Zaak, wordt vervolgens vermeld hoe Banero de Onroerende Zaak heeft verkregen en dat zij overgaat tot splitsing in 119 appartementsrechten. De omschrijving van deze 119 appartementsrechten is vermeld onder het kopje "Splitsing in appartementsrechten".

Nadat de splitsing in appartementsrechten is geëffectueerd, wordt door Banero het Reglement vastgesteld. Het Reglement is als het ware te beschouwen als het geheel van regels waaraan de gezamenlijke appartementseigenaren zijn gebonden. Het reglement in de Akte is een samenstel van:

- a. het modelreglement vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap in 1992, in de Akte ook genoemd: het Algemeen Reglement; en
- b. aanvullingen op en afwijkingen van het Algemeen Reglement wegens de feitelijke situatie van Residentie Pieter de Hooch, in de Akte ook genoemd: het Bijzonder Reglement.

Het maken van een Bijzonder Reglement is nodig, omdat het Algemeen Reglement slechts een basis-reglement is, dat is geschreven voor in principe (standaard)splitsingen in appartementsrechten. Van een standaard splitsing is in geval van Residentie Pieter de Hooch geen sprake.

In het navolgende gedeelte zal kort worden ingegaan op enkele artikelen van het Bijzonder Reglement. U dient voor een goed begrip van het Bijzonder Reglement het Algemeen Reglement mee te lezen. Zonder het Algemeen Reglement is het Bijzonder Reglement niet goed te begrijpen.

In artikel 1 is bepaald welke aandelen de appartementsrechten hebben in de totaliteit van Residentie Pieter de Hooch. Dit is van belang voor bijvoorbeeld de toerekening van bepaalde kosten. Ik verwijs dan ook naar artikel 2 van het Bijzonder Reglement.

In afwijking van de kostenomslag naar rato van ieders aandeel in de gemeenschap geeft artikel 2 een aantal kosten die op een andere wijze aan appartementseigenaars zullen worden berekend.

In artikel 6 is bepaald welke zaken en gedeelten gemeenschappelijke eigendom zijn.

Lid 2 van dit artikel bepaalt welke zaken en welke gedeelten geen gemeenschappelijke eigendom zijn en dus privé zijn van een of meer appartementseigenaars.

In artikel 10 is de mogelijkheid om, onder de daar vermelde voorwaarden, twee direct naast of onder elkaar gelegen appartementsrechten bouwkundig samen te voegen gegeven.

In artikel 12 wordt de bestemming van de appartementsrechten bepaald. Zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaars kan deze bestemming niet gewijzigd worden.

Artikel 23 regelt de verplichting die iedere eigenaar van een parkeerplaats heeft om bij een voorgenomen verkoop van uitsluitend een parkeerplaats deze eerst te koop aan te bieden aan de overige eigenaars die eigenaar zijn van een woning met berging. Hoe een en ander in de praktijk dient te gaan blijkt uit dit artikel.

Bij artikel 26 wordt de Vereniging van Eigenaars - hierna te

noemen: de VvE - opgericht.

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de VvE. De naam van de VvE is Vereniging van Eigenaars Residentie Pieter de Hooch te Amsterdam.

In artikel 30 is de stemverhouding van de appartementseigenaars in de vergadering van de VvE geregeld. Vervolgens worden een aantal regelingen opgenomen die betrekking hebben op de besluitvorming in de vergadering en wordt ook de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de VvE geregeld.

In artikel 40 worden bepalingen aangehaald uit voorgaande akten die voor de gemeenschap en de appartementseigenaars van belang zijn.

Ik heb hier al kort naar verwezen.

De eerstvermelde akte betreft de akte waarbij Banero de Onroerende Zaak heeft verkregen en waarbij rechten van opstal, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden zijn gevestigd.

Het Opstalrecht Parkeermagazijn is, zoals vermeld, gevestigd op Onroerende Zaak B en is gevestigd ten behoeve van The Grand Palette.

De voorwaarden waaronder dit opstalrecht is gevestigd en de verplichtingen van de opstaller worden geregeld in artikel 12.

In artikel 13 van de hiervoor bedoelde akte wordt het Opstalrecht Parkeergarage in Onroerende Zaak D gevestigd en worden tevens de voorwaarden en verplichtingen voor de deze eigenaar (lees de gezamenlijke eigenaren van Residentie Pieter de Hooch) geregeld.

In artikel 14 worden diverse erfdienstbaarheden gevestigd. Voor de inhoud hiervan verwijs ik naar de desbetreffende tekst.

De tweede akte waarvan gedeelten zijn aangehaald, betreft een akte op 31 december 1997 verleden voor notaris De Jongh, waarbij door PTT Telecom B.V., eigenaar van het naastgelegen gebouw Pieter de Hoochstraat 11 te Amsterdam, CRD Beheer B.V., ontwikkelaar van The Grand Palette en Banero Spaarneveste B.V., ontwikkelaar van Residentie Pieter de Hooch, erfdienstbaarheden worden gevestigd.

Ik verwijs voor de inhoud van deze erfdienstbaarheden naar de aangehaalde tekst.

0-0-0-0-0-0-0