

TAXATIERAPPORT



Badhuisstraat 7 2251 LT VOORSCHOTEN

Rapportnummer:
Rapporttype:
Uitgebracht op:
Uitgebracht door:

Taxateur:

W2251LT7_1
Model Woonruimte
20-10-2020
De Wekker Makelaardij Zoetermeer B.V.
Bijdorplan 14
2713RR ZOETERMEER
KVK nummer 67768725
De heer P. van Valderen

INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	OBJECT	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE	3
D.	WAARDERING	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID	4
F.	IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR	5
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	6
H.	OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING	8
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING	9
J.	MILIEU/VERONTREINIGING	10
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar).....	10
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL	10
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	16
N.	NADERE MEDEDELINGEN	16
O.	VISUELE OBJECTPRESENTATIE	17
P.	MODELMATIGE RAPPORTEN	21
Q.	VERPLICHTE BIJLAGEN.....	22
	Normblad	23
	Bijlagen	
	Controleverslag Centrale Registratie Taxaties.....	27
	Opdrachtvoorwaarden	28
	Uniforme meetstaat	32
	Energiebesparende voorzieningen	33
	Kadastrale kaart.....	35
	Kadastraal uittreksel	36
	Bodeminformatie	38
	Bestemmingsplankaart	41
	Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden.....	42
	Balans van de vereniging van eigenaren	43
	Uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vereniging van eigenaren	45
	Onderhoudsbegroting van de vereniging van eigenaren	49
	Notulen van de vereniging van eigenaren	72
	Akte van (onder)splitsing	84
	Akte van levering	100

Taxatierapport

woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Woonruimte versie april 2018

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 79609887103631

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	15 oktober 2020
Naam opdrachtgever :	H. Kapaan
Adres opdrachtgever :	Badhuisstraat 7 2251 LT VOORSCHOTEN
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer P. van Valderen
Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	RT404176422
Naam taxatiebedrijf:	De Wekker Makelaardij Zoetermeer B.V.
Adres taxatiebedrijf:	Bijdorplan 14 2713RR ZOETERMEER
KVK-nummer taxatiebedrijf:	67768725
Inspectiedatum:	15 oktober 2020

B. OBJECT

Woningtype:	portiekflat
Bijgebouwen:	geen
Adres:	Badhuisstraat 7
Postcode en plaats:	2251 LT VOORSCHOTEN
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt :	8.5 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: Ja

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder marktwaarde wordt verstaan: 'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 310.000,-
zegge: driehonderdtienduizend euro

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken : Ja

2. Normblad Taxatierapport woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport woonruimte versie april 2018' : Ja

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing: Algemene consumentenvoorwaarden van VBO

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het taxatierapport weer die voor de financiering van het getaxeerde object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het taxatierapport noodzakelijk.

F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)		X
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
5. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):	X	
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X
8. Bij de taxatie zijn bijzonderheden naar voren gekomen bij de reservering van de VvE voor het onderhoud (vraag G.2.b.)		X

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- koopovereenkomst: Nee, Niet van toepassing, betreft geen recente verkoop.
- overige: Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht.

2. Kenmerken

b. Appartement

Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als:

- Gemeente: Voorschoten
- Sectie: A
- Complexaanduiding: 5111
- Appartementsindex: 8
- Het aandeel in het geheel van de VvE bedraagt: 82 / 2.951^e aandeel

Bijzonderheden ten aanzien van het appartementsrecht

- Bestuurder / Administrateur VvE: dhr. H. Bierman
- KVK-nummer VvE: 27333745
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE: € 195,00 per maand
- De meest recente balans:
 - dateert van: 31 december 2019
 - is vastgesteld door de VvE: Ja
- Volgens deze balans:
 - is het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en) : € 145.935,-
 - is het exploitatiesaldo: € 1.675,-
 - zijn er langlopende verplichtingen: Nee
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld : Ja
 - Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot: 31 december 2025
 - De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en het voor onderhoud bestemde fonds(en) voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan :
- Bijzondere gebruiksbepalingen: Uit de (onder)splitsingsakte respectievelijk het huishoudelijk reglement zijn geen bijzonderheden gebleken die de waarde beïnvloeden of het gebruik beperken.

Er is sprake van:

1. Volle eigendom : Ja
2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : Nee
4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee

c. Complex

1. Het complex staat op eigen grond : Ja
2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : Nee
4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: Portiekflat gelegen op de verdiepingsvloer met aangebouwde berging gelegen op eigen grond. Systeembouw en fundering op palen, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen verdiepingsvloeren, met hardhouten kozijnen, met HR++ glas. Het getaxeerde heeft een plat dak dat bedekt is met bitumen. Verwarming en warm water middels combi-ketel, de combi-ketel betreft een Remeha uit 2016. Mechanische ventilatie. Nee
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: 1995
- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen: Verdiepingsvloer:
- d. Bouwjaar: - Entree/hal.
- e. Indeling: - Moderne toiletruimte voorzien van hangend toilet en fonteintje.
- Moderne luxe badkamer voorzien van inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en designradiator.
- Slaapkamer met toegang tot balkon middels enkele deur.
- Woonkamer met toegang tot balkon middels enkele deur.
- Open moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. kookplaat (inductie), combi-oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser.
- CV-ruimte met opstelplaats voor mechanische ventilatie en combi-ketel, voorzien van wasmachine aansluiting.
- Extern:
- Aangebouwde berging.
- f. Gebruiksoppervlakten: taxateur
- Volgens opgave van:
- is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
- wonen: 75 m²
- overige in pandige ruimte: 0 m²
- gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
- externe berging: 6 m²
- g. Indicatie bruto inhoud: 270 m³ (exclusief de externe berging)

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen: Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk van Voorschoten op voldoende stand. Ligging aan rustige weg op korte afstand van voorzieningen. De bereikbaarheid is voldoende. Parkeren is gratis en de hoeveelheid parkeergelegenheid in de directe nabijheid is voldoende. Soortgelijke belendingen in de directe omgeving. Nee
- Aard van de belendingen: Nee
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) :

3. Funderingen

- a. Geraadpleegde informatie:
In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:
- | | |
|---|-----|
| 1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden: | Ja |
| 2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig: | Nee |
| 3. F30/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar): | Nee |
| 4. Eigenaar: | Nee |
| 5. Andere bronnen: | Nee |
- b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade :

4. Energielabel

Het object beschikt over :

- c. een definitief energielabel met de letter : C

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- | | |
|---|-----------|
| - binnenonderhoud: | voldoende |
| - buitenonderhoud: | voldoende |
| - bouwkundige constructie: | voldoende |
| - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : | Nee |
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde :
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek :
- e. Volgens de taxateur wordt het object: normaal gebruikt
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd :

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Ja, dhr. J.L. Kapaan
- c. Bodemloket / gemeente: Ja

2. Bijzonderheden

- a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Ja, De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming. Dit heeft verder geen invloed op de waarde
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee

3. Asbest

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Nee

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

- Volgens opgave van: Eigenaar dhr. J.L. Kapaan
wordt het object
- a. thans volledig bewoond door de eigenaar: Ja
- b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden: Nee
- c. onbewoond opgeleverd: Nee, Opdrachtgever blijft het getaxeerde object na taxatie nog bewonen
- d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering : Ja

2. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie : Nee


L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL


1. Toegepaste methodiek


De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:


- objectvergelijking: Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

Marktwaaarde

Adres getaxeerde object	Badhuisstraat 7 2251 LT VOORSCHOTEN	Marktwaaarde per waardepeildatum (15 oktober 2020)	€ 310.000,-	
Objectkenmerken:				
Woningtype:	portiekflat			
Bouwjaar:	1995			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	75			
Bruto inhoud (m3):	270			
Perceeloppervlakte (m2):	-			
Energielabel:	C (definitief)			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (aangeb.)	Het getaxeerde bezit een aangebouwde berging. Op de verdiepingsvloer heeft de slaapkamer toegang tot balkon middels enkele deur en heeft de woonkamer toegang tot balkon middels enkele deur.		
Ligging:		Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk van Voorschoten op voldoende stand. Ligging aan rustige weg op korte afstand van voorzieningen. Het appartement ligt midden in het park. De bereikbaarheid is voldoende. Parkeren is gratis en de hoeveelheid parkeergelegenheid in de directe nabijheid is voldoende.		
Onderhoudssituatie:	Goede conditie	Binnenonderhoud muren/plafonds/vloeren: goede conditie Binnenonderhoud kozijnen: goede conditie Buitenonderhoud kozijnen: goede conditie Onderhoud dak(en): goede conditie Onderhoud gevel: voldoende conditie		
Mate van luxe en doelmatigheid:		Verdiepingsvloer: keuken is heel netjes, badkamer is luxe, toiletruimte is luxe.		
Kwaliteit en conditie:		Verdiepingsvloer: toiletruimte is van hoge kwaliteit en in goede conditie, badkamer is van hoge kwaliteit en in goede conditie, keuken is van standaard kwaliteit en in goede conditie.		
Toelichting taxateur:		Portiekflat gelegen op de verdiepingsvloer met aangebouwde berging gelegen op eigen grond. Intern in goede staat van onderhoud en extern in goede staat van onderhoud. Gelegen in een woonwijk van Voorschoten op voldoende stand.		

Referentieobject 1	Badhuisstraat 21 2251 LT Voorschoten		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 384.000,-		
Verkoopdatum:	28 april 2018		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 432.300,-	12,6%	
Verkocht binnen:	90 dagen		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
Objectkenmerken:	Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	portiekflat	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1995	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	97	29,3%	groter
Bruto inhoud (m3):	300	11,1%	groter
Perceeloppervlakte (m2):	---	---	
Energie label:	C (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Balkon	vergelijkbaar	
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	De referentiewoning heeft een betere luxe, met name terug te zien in de keuken en badkamer.
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning in zelfde omgeving met dezelfde kenmerken als het getaxeerde object		

Referentieobject 2	Badhuisstraat 35 2251 LT Voorschoten		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 260.000,-		
Verkoopdatum:	30 juni 2016		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 360.250,-	38,6%	
Verkocht binnen:	onbekend		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
Objectkenmerken:	Verskil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	portiekflat	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1995	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	87	16,0%	groter
Bruto inhoud (m3):	267	-1,1%	De referentiewoning heeft een grotere inhoud
Perceeloppervlakte (m2):	---	---	
Energie label:	C (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Parkeerplaats	beter	heeft parkeerplaats
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		minder	De referentiewoning is minder onderhouden
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	De referentiewoning heeft een mindere luxe, met name terug te zien in de keuken en badkamer.
Kwaliteit en conditie:		minder	De referentiewoning verkeert in een mindere conditie, doordat er geruime tijd niets aan de woning gedaan is.
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
	vergelijkbare woning in zelfde omgeving met dezelfde kenmerken als het getaxeerde object		

Referentieobject 3	Badhuisstraat 37 2251 LT Voorschoten		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	€ 375.000,-		
Verkoopdatum:	12 januari 2017		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 490.804,-	30,9%	
Verkocht binnen:	onbekend		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven
Woningtype:	portiekflat	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1995	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	97	29,3%	groter
Bruto inhoud (m3):	304	12,6%	De referentiewoning heeft een grotere inhoud
Perceeloppervlakte (m2):	---	---	
Energie label:	B (definitief)	beter	De referentiewoning is gewaardeerd met een beter label
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (aangeb.) - Dakterras	vergelijkbaar	
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :	
		vergelijkbare woning in zelfde omgeving met dezelfde kenmerken als het getaxeerde object	

2. Courantheid

- a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is : 0 - 3 maanden
- b. Het object is recent verkocht: Nee

3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: Door schaars aanbod in de huizenmarkt is er een markt gecreëerd waar de prijs van de woning omhoog wordt gedreven, daarom worden woningen vaak boven de vraagprijs verkocht.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte: Rustige woonomgeving, dichtbij uitvalswegen en winkelcentra. Centraal gelegen vanwege nabijheid van de stad.
Openbaar vervoer, sport en diverse groen voorzieningen liggen dichtbij.
 - Zwakte: Voor dit object geen bijzondere zwakte bekend, het heeft een goede ligging en is voldoende onderhouden.
 - Kansen: Grote stijging van de prijzen in deze regio de woning markt is goed, de ligging van het getaxeerde object is goed, het is vlakbij de uitvalswegen, winkelcentra en groen.
 - Bedreigingen: Als de rente zou gaan stijgen dan kan er stagnatie kunnen optreden in de recente prijsstijgingen eventuele nieuwbouw in de directe omgeving.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
- a. Kadaster: Ja
 - b. Gemeente: Ja
- b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: - Wonen
- Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Nee

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen: Nee
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Nee
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Nee

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
 - 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
 - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
 - 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

Er zijn geen nadere mededelingen.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



Algemeen



Algemeen



Algemeen



CV-ruimte



Keuken



Woonkamer



Slaapkamer



Badkamer



Toiletruimte



Achtergevel



Straatbeeld

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Geraadpleegde modelmatige rapporten

Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige Rapporten		
Bron	Calcasa	Ortec Finance
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ 310.000,-	€ 310.000,-
Percentage afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-16,5%	6,8%
Modelwaarde	€ 259.000,-	€ 331.061,-
Betrouwbaarheidspercentage	95,5%	98,8%
Verkoopprijs getaxeerde object	€ 150.000,-	€ 150.000,-
Verkoopdatum getaxeerde object	22 april 2016	22 april 2016
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	€ 227.000,-	€ 230.179,-
Postcodemodel	-	€ 410.944,-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	€ 367.921,-

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Kerngegevens getaxeerde object	portiekflat	-	75 m ²	270 m ³	1995	Marktwaarde		€ 310.000,-
Calcasa								
Badhuisstraat 11 2251 LT Voorschoten	portiekflat	-	110 m ²	320 m ³	1995	€ 400.000,-	16-1-2020	€ 423.000,-
Toelichting taxateur		vergelijkbaar woningtype, groter go, vergelijkbare afwerking en ligging						
Badhuisstraat 21 2251 LT Voorschoten	portiekflat	-	100 m ²	290 m ³	1993	€ 384.000,-	11-7-2018	€ 465.000,-
Toelichting taxateur		vergelijkbaar woningtype, groter go, vergelijkbare afwerking en ligging						
Ortec Finance								
Badhuisstraat 11 2251 LT VOORSCHOTEN	portiekflat	-	108 m ²	325 m ³	1995	€ 400.000,-	16-1-2020	€ 419.313,-
Toelichting taxateur		vergelijkbaar woningtype, groter go, vergelijkbare afwerking en ligging						
Badhuisstraat 21 2251 LT VOORSCHOTEN	portiekflat	-	99 m ²	300 m ³	1993	€ 384.000,-	11-7-2018	€ 464.872,-
Toelichting taxateur		vergelijkbaar woningtype, groter go, vergelijkbare afwerking en ligging						

Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Opdrachtvoorwaarden
- Uniforme meetstaat
- Energiebesparende voorzieningen
- Kadastrale kaart
- Kadastraal uittreksel
- Bodeminformatie
- Bestemmingsplankaart
- Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden
- Balans van de vereniging van eigenaren
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vereniging van eigenaren
- Onderhoudsbegroting van de vereniging van eigenaren
- Notulen van de vereniging van eigenaren
- Akte van (onder)splitsing
- Akte van levering

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te ZOETERMEER op 20-10-2020



en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer P. van Valderen

INLEIDING

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het taxatierapport anders is vermeld.

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVV en het Reglement Wonen NRVV.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

OPDRACHTVOORWAARDEN

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstrengeling te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepelldatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en

eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

ONDERHOUDSTOESTAND

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

MILIEU/VERONTREINIGING

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het taxatierapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijking met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleurenpallet in de referentievergelijking worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport

motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/ uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,-, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

DEFINITIE ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

BESCHRIJVING WONINGMARKT

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (1.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.

Controleverslag Centrale Registratie Taxaties

Gegevens validatie-instituut:

Naam validatie-instituut: *NWWI*
Rapportnummer: *W2251LT7_1*
Registratienummer: *79609887103631*

Adresgegevens getaxeerde object:

Straat en huisnummer: *Badhuisstraat 7*
Postcode en plaats: *2251 LT VOORSCHOTEN*

Gegevens CRT:

Controledatum CRT: *14-10-2020, 13:37:15*
Registratienummer CRT: *2251LT7_VSVV*
Controleverslag / Uitslag CRT: *Op het moment van acceptatie van de opdracht door het taxatiebedrijf de makelaar/taxateur is geconstateerd dat er **geen** sprake was van een match op een of meerdere rapporten die in de afgelopen 2 jaar aan de CRT zijn aangeboden.*

Uitleg:

De Centrale Registratie Taxaties is een registratiesysteem van alle taxatieopdrachten, die door een taxatiebedrijf via het NWWI worden geaccepteerd. Deze taxatieopdrachten worden met elkaar vergeleken op basis van bepaalde kenmerken van het te taxeren object. Het doel hiervan is dat het NWWI de normen controleert, die opgesteld zijn door de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en vastgelegd zijn in het normblad van het taxatiemodel of die bepaald zijn door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG). Er wordt gecontroleerd op belangenverstremgeling bij de betrokken partijen en de onafhankelijkheid van de taxateur en zijn kantoor. Toepassing van de CRT in het validatieproces verhoogt de betrouwbaarheid en transparantie van de taxatierapporten. De vastgelegde gegevens worden na 2 jaar automatisch verwijderd uit het CRT-systeem.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar crt.stenv.nl.

Naam: *de heer/mevrouw H. Kapaan*
Adres: *Badhuisstraat 7*
Postcode en plaats : *2251LT Voorschoten*
Emailadres: *hans@kapaan.com*
Telefoonnummer: *0718870650*

hierna te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf: *De Wekker Makelaardij Zoetermeer B.V.*
Adres: *Bijdorplaan 14*
Postcode en vestigingsplaats: *2713RR ZOETERMEER*
Emailadres: *dewekkerzoetermeer@gmail.com*
Telefoonnummer: *0793020100*
KVK-nummer: *67768725*

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en geregistreerd bij NRVT:

- *De heer C.R. Nieuwstraten*
- *De heer P. van Valderen*

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op *14 oktober 2020*. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op *14 oktober 2020*. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak: *Badhuisstraat 7, 2251LT VOORSCHOTEN, hierna te noemen 'het object'*.

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. Doel van de taxatieopdracht

Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van:

Het verkrijgen van financiering.

2. Waardepeildatum

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *15 oktober 2020*

3. Type taxatierapport en validatie

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat het meest recente model *taxatierapport woonruimte*, vastgesteld en beheerd door het NRVT, wordt gebruikt.

Het taxatierapport dient *wel* ter validatie aangeboden te worden bij NWWI.

4. Beperkingen

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- het NRVT (of door NRVT aan te wijzen partijen) in het kader van:
 - het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
 - doorlopend toezicht op de taxateur;
 - tuchtrecht;
- het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren taxatierapport;
- de kredietgever(s), dan wel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst;
- het Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek en statistiek.

5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT en het Reglement Wonen NRVT, beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
3. de voorwaarden en beroeps-, ere- en gedragscode van de brancheorganisatie waarbij de taxateur(s) is/zijn aangesloten:

6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de marktwaarde van het object.
De waardering vindt plaats in euro's (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: *Nee*

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeed: *Nee*

Is het object recent verkocht en/of is de opdracht ten behoeve van de financiering van de koop? *Nee*

Er dienen naast de marktwaarde ook andere waardebegrippen te worden getaxeed: *Nee*

7. Gebruik van het object

De opdrachtgever verklaart dat het object op dit moment: *in gebruik is bij de eigenaar.*

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het object dat hij: *de huidige eigenaar en bewoner is.*

8. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het object te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en alle (schijn van) belangenverstremgeling zal tegengaan;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, dan wel een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het te taxeren object voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- hij niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie;
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het te taxeren object.
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *niet* meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

10. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport.

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het object;
- Gebruik van het object;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

11. Honorarium, bijkomende kosten en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

Honorarium taxateur:	€ 288,45
Kosten overig:	€ 0,00
Validatiekosten:	€ 38,00
BTW:	€ 68,55

Totaal:	€ 395,00

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk: *14 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport* betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn *niet overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt.*

Met betrekking tot het ontbinden van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, al dan niet binnen de bedenktijd, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: *€ 338,80 inclusief BTW.*

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever wanneer geen bedenktijd (meer) van toepassing is, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: *€ 338,80 inclusief BTW.*

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

12. Overige bepalingen

Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar www.fiu-nederland.nl.

AVG

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Deze partijen hebben in hun privacy- en

gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

Recht van bedenktijd

De opdracht wordt door de opdrachtgever op het kantoor van het taxatiebedrijf, zoals genoemd op de eerste bladzijde van deze taxatieopdracht, getekend: *Nee*

1. Op deze taxatieopdracht is een recht van bedenktijd van veertien dagen voor de opdrachtgever, die als consument de taxatieopdracht geeft van toepassing, gerekend vanaf de totstandkoming van de taxatieopdracht, indien deze overeenkomst op afstand is gesloten en/of indien de overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf tot stand is gekomen.
2. Onder een overeenkomst op afstand wordt in dit artikel verstaan: de overeenkomst die tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever wordt gesloten in het kader van een dienstverlening op afstand, zonder gelijktijdige aanwezigheid van de taxateur en opdrachtgever en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand.
3. Onder een overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf wordt in dit artikel verstaan: iedere overeenkomst tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever, die:
 - wordt gesloten in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever op een andere plaats dan op het kantoor van het taxatiebedrijf of waarvoor door de opdrachtgever een aanbod is gedaan onder dezelfde omstandigheden;
 - wordt gesloten op het kantoor van het taxatiebedrijf of met behulp van een middel voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de opdrachtgever persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet het kantoor van het taxatiebedrijf is, in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever;
4. Indien de opdrachtgever deze opdracht wil ontbinden met een beroep op de bedenktijd, meldt hij dit binnen de bedenktijd door middel van het door het taxatiebedrijf verstrekte formulier of met een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan het taxatiebedrijf.
5. Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.
6. Opdrachtgever verzoekt het taxatiebedrijf uitdrukkelijk *niet* direct na ondertekening van deze opdrachtvoorwaarden te starten met de uitvoering van de taxatieopdracht.
7. Opdrachtgever stemt er mee in bij het inroepen van het recht op bedenktijd aan het taxatiebedrijf een bedrag verschuldigd te zijn zoals in artikel 11 daartoe benoemd.
8. Opdrachtgever doet hierbij uitdrukkelijk *niet* afstand van het recht op ontbinding zodra de opdracht volledig binnen de bedenktijd is uitgevoerd.

Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf:

Geen

Handtekening taxatiebedrijf

Datum:-20....

Handtekening opdrachtgever

Datum:-20....

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Datum meetopname 15 oktober 2020
 Datum meetrapport 15 oktober 2020
 Woningtype portiekflat
 Adres Badhuisstraat 7
 Postcode / plaats 2251 LT VOORSCHOTEN

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	75 m ²
	Totaal Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
	Totaal Externe bergruimte	6 m ²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	75,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	75,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	10,0 m ²
Extern	Externe bergruimte 1	6,0 m ²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

Bijlage energiebesparende voorzieningen

Deze bijlage hoort bij het Model Taxatierapport Woonruimte 2018. Een belangrijk onderdeel in dit model taxatierapport is de aandacht voor duurzaamheid.

In het taxatierapport heeft de taxateur benoemd welke energiebesparende voorzieningen aanwezig zijn in uw woning. De taxateur heeft de voorzieningen bij de woningopname waargenomen en de informatie hierover opgevraagd.

Deze bijlage geeft u inzicht in energiebesparende voorzieningen, die mogelijk zinvol zijn voor uw woning. Op de volgende pagina treft u een indicatie van de besparing.

Adres:	Badhuisstraat 7, 2251 LT VOORSCHOTEN
Woningtype:	portiekflat
Gebruiksoppervlakte wonen (in m ²):	75
Bruto inhoud (in m ³):	270
Bouwjaar:	1995
Bronnen:	Eigenaar Dhr. J.L. Kapaan en Mevr. M. Bink

Voorziening(en):	Reeds aanwezig	Reeds opgenomen in verbouwingspecificatie	Eventuele aanvullende maatregelen
Gevelisolatie:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Dakisolatie:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Vloerisolatie:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Leidingisolatie:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Hoog rendement beglazing (HR++):	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Installaties voor warmteterugwinning:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Energiezuinige ventilatie (inclusief hoogrendementsventilatoren):	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Hoogrendementsketels:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Warmtepompen:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Zonneboilers:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Zonnecellen:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			

Uitleg bij tabel:

-**Reeds aanwezig:** de taxateur noteert hier de aanwezige energiebesparende voorzieningen, op basis van eigen waarneming en geraadpleegde bronnen.

-**Reeds opgenomen in verbouwingspecificatie:** de taxateur noteert hier de maatregelen conform de uniforme verbouwingspecificatie, die u als opdrachtgever heeft verstrekt. De taxateur waardeert dan de marktwaarde na realisatie van deze maatregelen. Voor deze gekozen maatregelen vermeldt de taxateur geen mogelijke zinvolle additionele maatregel.

-**Eventuele aanvullende maatregel(en):** de taxateur geeft hier aan welke aanvullende energiebesparende maatregel(en) mogelijk zinvol voor u is/zijn. Een bouwkundige inspecteur en/of energiebesparingsadviseur kan voor u een energiebesparingsmaatregel onderzoeken en adviseren. Een dergelijk onderzoek en advies valt niet binnen het kader van deze taxatieopdracht.





12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 2000
 Kadastrale gemeente Voorschoten
 Sectie A
 Perceel 5107



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2020
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Voorschoten A 5111 A8	
	Kadastrale objectidentificatie : 024770511110008	
	Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'	
Locatie	Badhuisstraat 7 2251 LT Voorschoten	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
	Verblijfsobject ID: 0626010000001152	
Omschrijving	Wonen (appartement)	
Koopsom	€ 150.000	Koopjaar 2016
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Parkgebouw 1 Plan Beukenrode/Badhuisstraat Voorschoten	
Ontstaan uit	Voorschoten A 5107 Voorschoten A 5111 A1	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68143/72	Ingeschreven op 22-04-2016 om 13:10
Naam gerechtigde	De heer Johannes Lambertus Kapaan	
Adres	Badhuisstraat 7 2251 LT VOORSCHOTEN	
Geboren	17-05-1944	te RIJSWIJK
Geboorteland	Nederland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	Mevrouw Marion Bink (ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

1 Eigendom (recht van)

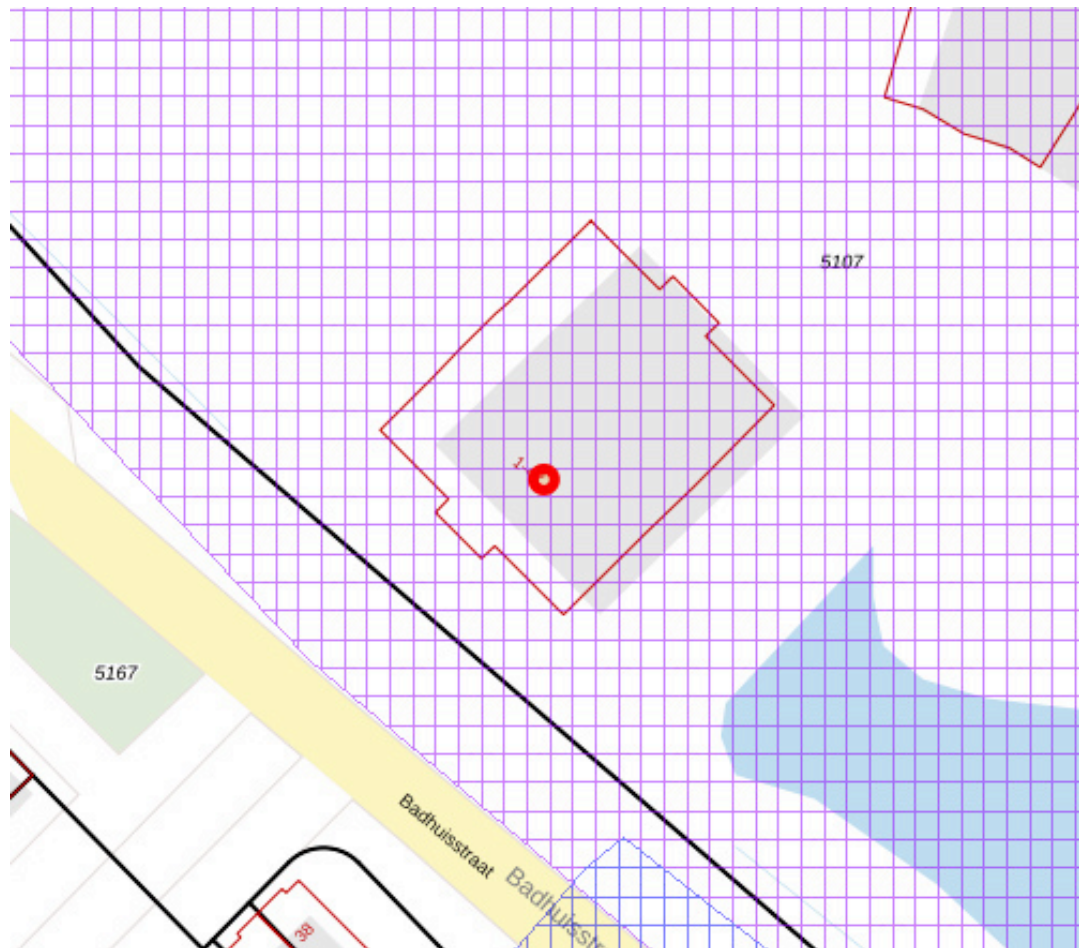
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68143/72	Ingeschreven op 22-04-2016 om 13:10
Naam gerechtigde	Mevrouw Marion Bink	
Adres	Badhuisstraat 7 2251 LT VOORSCHOTEN	
Geboren	21-04-1946	te LEIDEN
Geboorteland	Nederland <small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	De heer Johannes Lambertus Kapaan (ten tijde van verkrijging) <small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	



Rapport Bodemloket

ZH062609001
Badhuisstraat/Prof Boerhaaveweg

Datum: 15-10-2020



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Badhuisstraat/Prof Boerhaaveweg
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag: ZH062609001
 Locatiecode gemeentelijk BIS: AA062600037
 Adres: Badhuisstraat Voorschoten
 Gegevensbeheerder: Omgevingsdienst West-Holland
 Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende gesaneerd.
 Omschrijving: De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Sanerings evaluatie	Van Dijk techniek BV	905.92	1993-01-06
Oriënterend bodemonderzoek	Ballast Nedam Milieutechn.	Onbekend	1992-12-31
Nader onderzoek	Inpijn Blokpoel	VE-0650	1992-12-31
Indicatief onderzoek	Ballast Ned. Milieut	11179	1992-02-01
Saneringsplan	Onbekend	609096	1992-01-01
Indicatief onderzoek		Onbekend	0999-12-27

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst West-Holland

Bodem Informatie Punt (BIP)

Telefoonnummer: 071-4083100

E-mail: BIP@odwh.nl






















































Bodeminformatiemodule ODWH

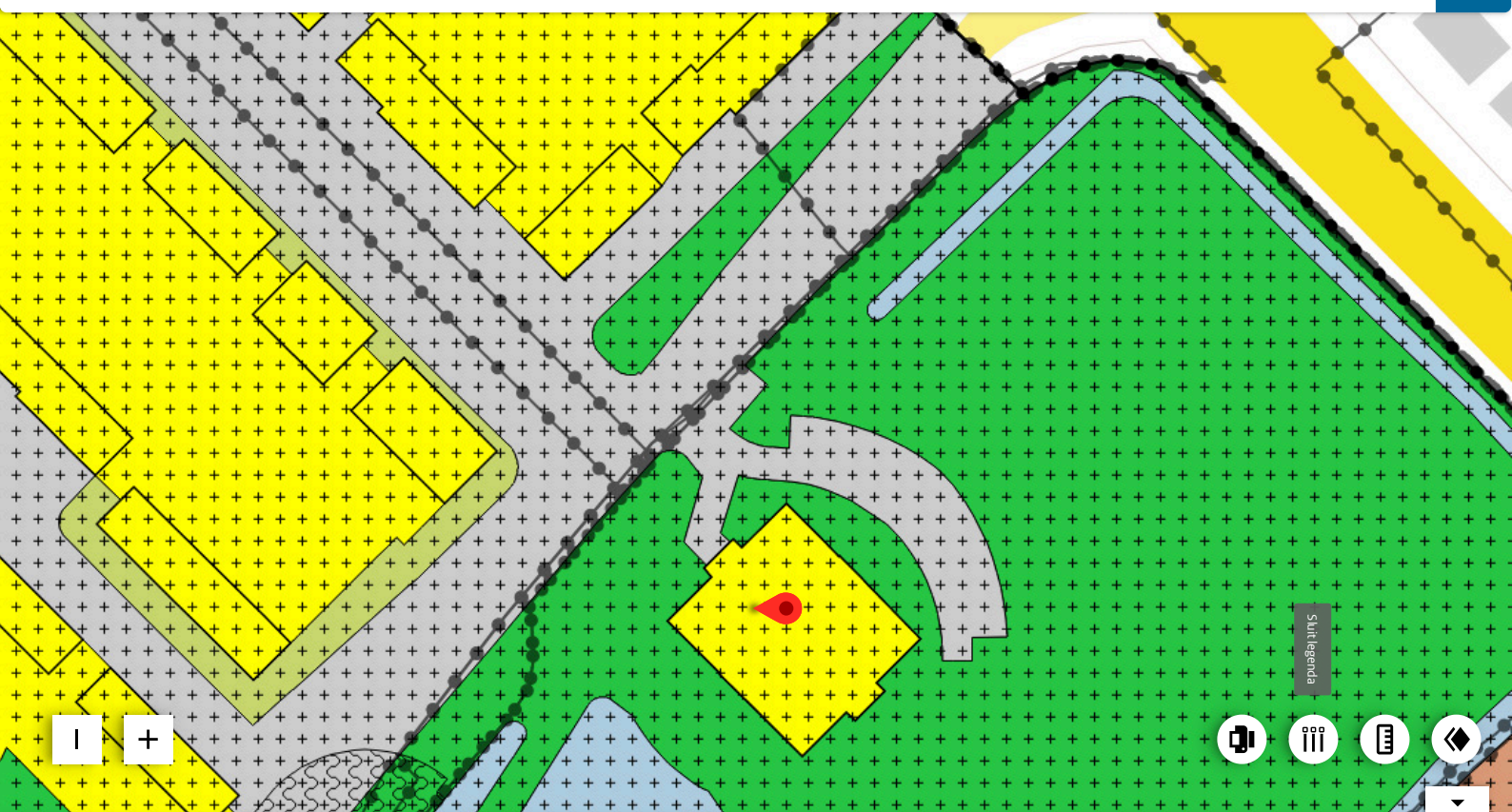
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

- | | |
|--|--|
|  plangebied |  gebiedsaanduidingen |
| Enkelbestemmingen |  geluidzone |
|  agrarisch |  luchtvaartverkeerszone |
|  agrarisch met waarden |  vrijwingszone |
|  bedrijf |  milieuzone |
|  bedrijventerrein |  veiligheidszone |
|  bos |  weigingszone |
|  centrum |  reconstructiewezone |
|  cultuur en ontspanning |  overige zone |
|  detailhandel | Aanduidingen |
|  dienstverlening |  bouw aanduiding |
|  gemengd |  functie aanduiding |
|  groen |  letterkenaanduiding |
|  horeca |  maatvoering |
|  kantoor | Figuren |
|  maatschappelijk |  as van de weg |
|  natuur |  dwarsprofiel |
|  overig |  gevelfijn |
|  recreatie |  hartlijn leiding |
|  sport |  relatie |
|  tuin |  figuur IMRO2006 |
|  verkeer | Gebiedsgerichte besluiten |
|  water |  besluitgebied |
|  wonen |  besluitvlak |
|  woongebied |  besluisubvlak |
| Dubbelbestemmingen | Structuurvisies |
|  waterstaat |  plangebied |
|  leiding | Gescande kaarten |
|  waarde |  plangebied |
| Bouwvlakken | Overige besluiten |
|  bouwvlak |  plangebied |



Start legenda

Vooreschoten Oost
 Badhuisstraat 7
 225 1LT Vooreschoten
 Gemeente Vooreschoten
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2012-05-16)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 91157.2, 460490.2

Enkelbestemming
 Wonen - Gestapeld

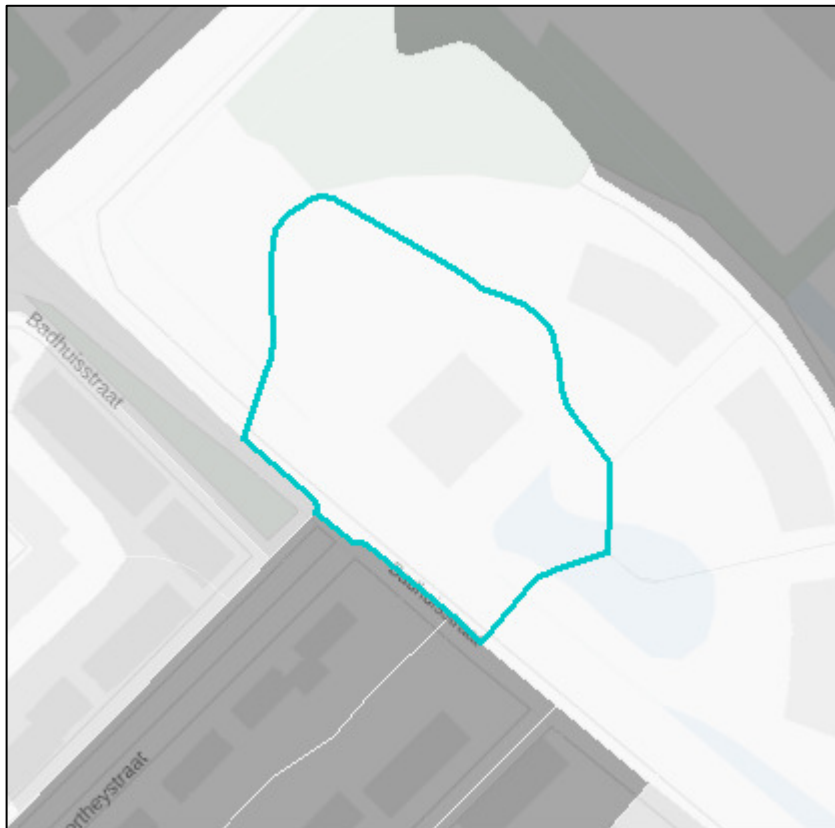
 **Dubbelbestemming**
 Waarde - Archeologisch gebiedstype 5

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**
 maximum bouwhoogte: 12 m

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 2251LT

Aanmaakdatum/-tijd: 15-10-2020, 09:32:38



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

Percentage BAG panden gebouwd voor 1970



Dit postcodegebied (2251LT) bevat 1 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

Disclaimer

Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) ontwikkelde in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

VvE: Parkgebouw I pian Beukenrode/Badhuisstraat
Te: VOORSCHOTEN

VVE Beheer B.V. 6 juli 2020
VvE nr: D7306
Balans
Pagina 1

Boekjaar: 01/01/2019 - 31/12/2019

Debet	Balans per 31/12/2019		Credit		
Reserve schilderwerk	€	11.740,39	Reserve gr onderhoud	€	68.080,58
Nog te ontv bijdr	€	27,94	Reserve liften	€	3.248,20
Vooruitbetaalde rek	€	74,73	Algemene reserve	€	74.606,53
NL61INGB0007660661	€	91,88	Nog te bet rek	€	1.603,86
NL90INGB6095147921 (spaar)	€	100.000,00	Vooruit ontv bijdr	€	8.672,46
NL53RAB00166323934	€	8.467,79	Incassokosten	€	32,20
NL17RAB03315403392 (spaar)	€	61.200,00	Reserve garage-deur	€	9.401,55
Nad.expl.saldo A	€	449,59	Reserve tuin	€	14.482,07
			Schade afwikkeling	€	250,00
			Vrd.expl.saldo B	€	1,39
			Vrd.expl.saldo C	€	905,45
			Vrd.expl.saldo D	€	768,03
		€	€	182.052,32	182.052,32

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: VOORSCHOTEN

VVE Beheer B.V. 6 juli 2020
VvE nr: D7306
Mutaties grootboeknummer
Pagina 1

Boekjaar: 01/01/2019 - 31/12/2019
Grootboek: 2 Reserve gr onderhoud (C)

Datum	Afsnr	Omschrijving	Boeking	Kruisrekening
01/01/2019	BALANS	Inbrengen beginbalans	€ 79.704,73 2501	Beginbalans
21/02/2019	N 1173AG	Energiegarant Advies 20190014	€ 400,00- 1130	NL53RAB00166323934
09/04/2019	N19078AC	Saval 1244484	€ 536,27- 1130	NL53RAB00166323934
04/07/2019	M01AA	Nadelig expl saldo a-kosten vbj	€ 454,21- 2500	Memoriaal
04/07/2019	M01AI	Conform begroting	€ 14.000,00 2500	Memoriaal
25/08/2019	N19216AE	Duijvelaar Pompen 4479482	€ 5.562,52- 1130	NL53RAB00166323934
12/09/2019	N19234AA	Saval 1258889	€ 980,95- 1130	NL53RAB00166323934
01/11/2019	N19284AH	MH facilitair 2019-0042	€ 14.769,26- 1130	NL53RAB00166323934
25/11/2019	N19308AG	MH facilitair 2019-0041	€ 2.920,94- 1130	NL53RAB00166323934
Totaal mutaties			€ 68.080,58	

Werkzaamheden aan KVK.nl zaterdag 17 oktober van 18:00 tot zondag 18 oktober 2020 08:00 uur



Tijdens de werkzaamheden zijn al onze online producten en diensten niet beschikbaar.

Bestellen van producten, zoeken, inschrijven en wijzigen en deponeren is bijvoorbeeld niet mogelijk, informatie is wel te raadplegen op KVK.nl.
Onze excuses voor het ongemak.

Bedrijfsinformatie bestellen

- [1. Bedrijf zoeken](#)
- 2. Product kiezen
- 3. Bestelling afronden
- **Vereniging van Eigenaars Parkgebouw 1, Beukenrode/Badhuisstraat Voorschoten,**

KvK 27333745

Ampèrelaan 4

2289CD Rijswijk

Rechtspersoon

Feedback



Kies een product

- [Hulp nodig bij het kiezen?](#)Selecteer 1 of meer kenmerken om te filteren

Gedetailleerd Compact

Adres Financiële gegevens Functionarissen Rechtszekerheid Relaties Tekenbevoegdheid
 Bewijs van inschrijving Gewaarmerkt

- **Bedrijfsprofiel:**

met uittreksel, historie, deponeringen en indien beschikbaar jaarrekening en concernrelaties

Niet beschikbaar

€ 5,30

U ontvangt een compleet overzicht van een organisatie met de producten uittreksel, historie en deponeringen. En indien beschikbaar ook jaarrekeningen en concernrelaties. U heeft meteen alle gegevens van een bedrijf bij elkaar.

[Lees meer](#)

- **Uittreksel:**

overzicht van de inschrijving met o.a. naam, adres en functionarissen

niet beschikbaar

Vanaf € 2,30



Overzicht van de geregistreerde gegevens van een bedrijf met o.a. naam, adres, oprichtingsdatum en functionarissen. Te gebruiken om zekerheid te krijgen over uw zakenpartner, bijvoorbeeld wie tekenbevoegd is namens de organisatie. Wilt u een officieel bewijs van inschrijving? Kies dan voor het gewaarmerkt uittreksel (2 varianten: papier of digitaal).

[Lees meer](#)

- **Historie:**

gegevens uit het verleden, zoals oude handelsnamen en voormalige functionarissen

Niet van toepassing voor deze inschrijving

€ 2,30

U krijgt een overzicht van wijzigingen in de belangrijkste gegevens van de gehele onderneming (betreft hoofd- én eventuele nevenvestigingen) zoals adressen, namen, functionarissen, rechtsvormen en bedrijfsomgevingen. Hiermee kunt u de achtergrond van een bedrijf en de bedrijfssituatie in het verleden controleren.

[Lees meer](#)

- **Concernrelaties:**

overzicht van de structuur van het concern

Niet van toepassing voor deze inschrijving

€ 2,65

Overzicht van de structuur van het concern waar een zakenpartner bijhoort en welke rechtspersoon bestuurder, aandeelhouder en aansprakelijke is.

[Lees meer](#)

- **Deponeringen:**

overzicht van de documenten die de rechtspersoon heeft gedeponneerd

Niet van toepassing voor deze inschrijving

€ 2,30

overzicht van de documenten die de rechtspersoon heeft gedeponereerd

[Lees meer](#)

- **Jaarrekeningen:**

financiële informatie, zoals de balans, winst- en verliesrekening en toelichting

Niet beschikbaar voor deze inschrijving

Vanaf € 3,05

U krijgt de jaarrekening met o.a. de balans, toelichting en eventueel winst- en verliesrekening, jaarverslag van het bestuur en accountantsverklaring. Dit geeft u inzicht in de financiële positie en kredietwaardigheid van een bedrijf.

[Lees meer](#)

- **Documenten:**

zoals statuten, fusie- of splitsingsvoorstellen

Er zijn geen documenten beschikbaar.

Vanaf € 3,05

Met statuten krijgt u de regels en bepalingen van een bedrijf; de akten van oprichting, fusie of splitsing; statutenwijzigingen en rectificaties. Bij fusie- en splitsingsvoorstellen krijgt u het ingescande originele fusie- of splitsingsvoorstellen...

[Lees meer](#)

- **KVK uittreksel UBO-register**

[het KVK uittreksel UBO-register bestelt u via deze route](#)

- **Bedrijfsprofiel**

€ 5,30

U ontvangt een compleet overzicht van een organisatie met de producten uittreksel, historie en deponeringen. En indien beschikbaar ook jaarrekeningen en concernrelaties. U heeft meteen alle gegevens van een bedrijf bij elkaar.

[Lees meer](#)

- **Uittreksel**

Vanaf € 2,30

Overzicht van de geregistreerde gegevens van een bedrijf met o.a. naam, adres, oprichtingsdatum en functionarissen. Te gebruiken om zekerheid te krijgen over uw zakenpartner, bijvoorbeeld wie tekenbevoegd is namens de organisatie. Wilt u een officieel bewijs van inschrijving? Kies dan voor het gewaarmerkt uittreksel (2 varianten: papier of digitaal).

[Lees meer](#)

- **Historie**

€ 2,30

U krijgt een overzicht van wijzigingen in de belangrijkste gegevens van de gehele onderneming (betreft hoofd- én eventuele nevenvestigingen) zoals adressen, namen, functionarissen, rechtsvormen en bedrijfsomgevingen. Hiermee kunt u de achtergrond van een bedrijf en de bedrijfssituatie in het verleden controleren.

[Lees meer](#)

- **Concernrelaties**

€ 2,65

Overzicht van de structuur van het concern waar een zakenpartner bijhoort en welke rechtspersoon bestuurder, aandeelhouder en aansprakelijke is.

[Lees meer](#)

- **Deponeringen**

€ 2,30

overzicht van de documenten die de rechtspersoon heeft gedeponeed

[Lees meer](#)

- **Jaarrekeningen**

Vanaf € 0,00

U krijgt de jaarrekening met o.a. de balans, toelichting en eventueel winst- en verliesrekening, jaarverslag van het bestuur en accountantsverklaring. Dit geeft u inzicht in de financiële positie en kredietwaardigheid van een bedrijf.

[Lees meer](#)

- **Documenten**

Vanaf € 0,00

Met statuten krijgt u de regels en bepalingen van een bedrijf; de akten van oprichting, fusie of splitsing; statutenwijzigingen en rectificaties. Bij fusie- en splitsingsvoorstellen krijgt u het ingescande originele fusie- of splitsingsvoorstel.

[Lees meer](#)

- **KVK uittreksel UBO-register**

HERHALINGSRAPPORTAGE GROOT-ONDERHOUD

betreffende



APPARTEMENTENGEBOUW

PARKGEBOUW I

BADHUISSTRAAT 1 t/m 47

te

VOORSCHOTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz.</u>
Algemeen	3
Overzicht van uitgevoerde werkzaamheden	4
21. Betonwerk	5
22. Metselwerk	5
26. Kanalen	6
30. Kozijnen, ramen en deuren	6
31. Gevelbekledingen	7
32. Metalen hekwerken	7
33. Dakbedekking	7
34. Hemelwaterafvoeren	8
42. Vloerafwerking	8
47. Schilderwerken	8
52. Binnenriolering	9
53. Waterinstallaties	9
57. Mechanische ventilatie	9
63. Elektrische installaties	10
67. Liftinstallaties	10
68. Veiligheidsinstallaties	10

Deze rapportage is gebaseerd op het Standaard Referentiebestek voor de Woningbouw (SRW), hetgeen is opgesteld als basis voor nieuwbouw projecten. De eerste 13 hoofdstukken van het bestek hebben betrekking op specifieke nieuwbouw-activiteiten en komen in de onderhavige rapportage derhalve niet voor. Hoofdstukken die tussendoor niet zijn weergegeven hebben eveneens geen betrekking op onderhouds-activiteiten, of de betreffende bouwdelen komen niet voor in het appartementengebouw.

ALGEMEEN

Opdrachtgever	Vereniging van Eigenaren Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat p/a VVE Beheer B.V. Postbus 1192 2280 CD Rijswijk tel. 070 - 3993142
Object	Gebouw met 24 appartementen, inbandige bergingen en een parkeergarage onder het gebouw aan de Badhuisstraat 1 t/m 47 te Voorschoten.
Adviseur	Bouwkundig Adviesbureau Zuiderwijk Aalbessenlaan 14 2292 BN Wateringen tel/fax. 0174 220202 email: vizu@kabelfoon.nl
Opdracht	Actualiseren van het in 2010 opgestelde onderhouds-rapport. Hiervoor is het gebouw opnieuw geïnspecteerd en is de nieuwe situatie weergegeven in deze herhalingsrapportage. In deze rapportage zijn geen hoeveelheden weergegeven, hiervoor wordt verwezen naar het 1 ^e inspectierapport. Vanwege de regelmatig herhalende schilderbeurten is m.b.t. dit hoofdstuk een uitzondering gemaakt.
Opname	2 februari 2016
Onze ref.	2k7306

Toegepaste urgentiecodes

1 = zeer urgent	Gevaarlijke situatie (is niet aangetroffen)
2 = correctief onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op herstel van gebreken. Uitvoering dient zo spoedig mogelijk te worden gerealiseerd teneinde uitbreiding van de gebreken en mogelijke gevolgschade te voorkomen en de hiermede gemoeide kosten te beperken.
3 = preventief onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten moeten periodiek worden uitgevoerd teneinde de betreffende bouwdelen in stand te houden.
4 = vervangend onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten worden uitgevoerd als het betreffende bouwdeel of installatie het einde van de levensduur heeft bereikt.
5 = overzicht onderhoudscontracten	De contracten zijn samengevat in een apart overzicht en niet opgenomen in het meerjarenschema voor onderhoudsactiviteiten.

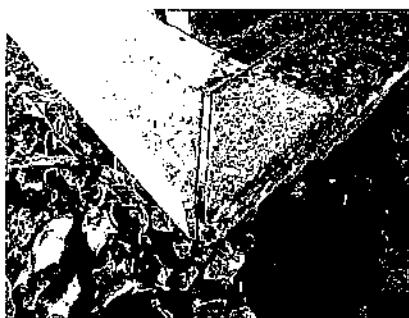
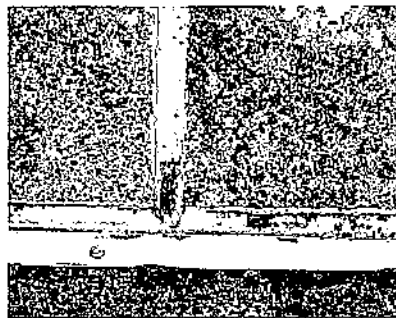
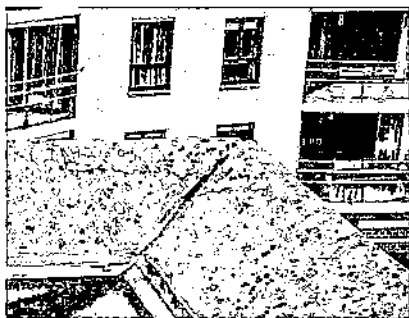
ALLE IN DEZE RAPPORTAGE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN € INCLUSIEF B.T.W.

Overzicht van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden sinds het rapport van 2010

- 2011 - Het buitenschilderwerk is uitgevoerd aan de achter- en rechter zijgevel.
- 2012 - De vloerverwarming in de hellingbaan voor de toegang van de parkeergarage is vervangen
- 2013 - Het buitenschilderwerk is uitgevoerd aan de voor- en linker zijgevel.
- Op het dak is een valbeveiliging aangebracht
- 2016 - Het binnenschilderwerk is uitgevoerd in het gemeenschappelijke trappenhuis en de lifthallen.

21 BETONWERK

Volgens opgave van de VvE zijn de kitvoegen tussen de betonnen dakrandelementen en aan de uiteinden van de balkonranden gedurende afgelopen periode vervangen. Mogelijk omdat hierbij de raakvlakken niet goed zijn gereinigd, zijn op het dak nog wel enkele gebreken aan de kitvoegen waargenomen.



Tevens zijn de kitvoegen in de verstekken van de betonnen banden aan de onderzijde van de buitengevels uitgedroogd en gedeeltelijk verdwenen.

Voor herstel van de slechte kitvoegen dienen deze te worden gerepareerd en waar nodig vervangen. Voor deze werkzaamheden is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2016

Gebaseerd op een gemiddelde levensduur van 10 - 12 jaar zal gedurende het lopende meerjarenplan wederom rekening gehouden moeten worden met vervanging van de kitvoegen.

2026

22 METSELWERK

De in het eerste inspectierapport omschreven gebreken aan de gemetselde bouwdelen zijn gedurende afgelopen periode hersteld, waardoor de betreffende onderdelen momenteel in goede staat van onderhoud verkeren.

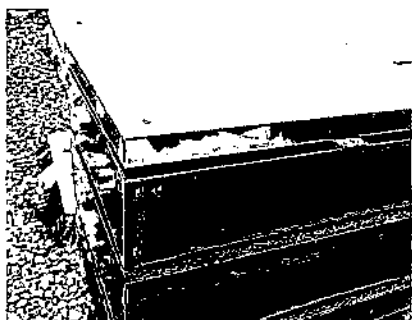
Bij de opname voor deze herhalingsrapportage is wel geconstateerd dat er diverse gebreken voorkomen aan de gemetselde keermuur langs het buitenterrein. D.w.z. doordat er via de voegen in de rollaag aan de bovenzijde water in het metselwerk dringt, treedt aan de zijanten salpeter naar buiten, waardoor een witte uitslag ontstaat.



Door de opname van vocht ontstaat tevens algen- en mosgroei in de voegen waardoor de cementverbinding in de voegmortel wordt aangetast en deze reeds plaatselijk is afgebrokkeld. Daarnaast zijn de keermuren op enkele plaatsen gescheurd, hetgeen mogelijk is ontstaan doordat het metselwerk in de winterperiode is bevroren.

Doordat alle bovengenoemde gebreken feitelijk ontstaan als gevolg van vochtindringing via de bovenzijde van de keermuren, verdient het aanbeveling om deze vochtdicht af te werken. Bij verschillende leveranciers is geïnformeerd naar de mogelijkheid om dit te realiseren m.b.v. een coating of vochtwerende middelen, echter dit werd steeds afgeraden vanwege het toegepaste soort steen en het feit dat de bovenzijde is uitgevoerd als rollaag. Hierdoor verdient het aanbeveling om de keermuren aan de bovenzijde te voorzien van een dichte muurafdekker. Deze zou vervaardigd kunnen worden van verschillende materialen, echter vanwege de licht gebogen vorm van de keermuren zullen alle geprefabriceerde uitvoeringen zoals beton, holonite of metaal verhoudingsgewijze erg duur zijn. Het is wel mogelijk om de muurafdekker op te bouwen van keramische elementen, waarbij de ronding wordt opgevangen in de voegen tussen de elementen. De muurafdekkers dienen bij voorkeur naar een of twee kanten schuin af te lopen en in een overstek te zijn voorzien van een waterhol of druiprand. Omdat de keermuren onderdeel zijn van het terrein worden deze onderhouden door de overkoepelende VvE en zijn hiervoor geen bedragen opgenomen in het meerjarenschema.

26 KANALEN



Van de metalen ventilatiekasten op het dak is de van poedercoating vervaardigde afwerking plaatselijk los geraakt. Omdat als basisafwerking op de betreffende onderdelen een zinklaag is aangebracht en mede omdat de kasten uit het zicht zijn gesitueerd is herstel niet direct noodzakelijk. In de praktijk wordt er aan dergelijke ventilatiekasten geen preventief onderhoud uitgevoerd, echter worden deze veelal gelijktijdig met het groot onderhoud aan de dakbedekking vervangen.

Hiermede is eveneens rekening gehouden in deze herhalingsrapportage en is een geraamd bedrag opgenomen voor vervanging.

2025

30 KOZIJNEN, RAMEN en DEUREN

Aan de gemeenschappelijk te onderhouden buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn bij de inspectie geen aanzienlijke gebreken waargenomen. Het preventief onderhoud bestaat voornamelijk uit periodiek schilderwerk, hetgeen is opgenomen bij hoofdstuk 47.

De hang- en sluitwerken van de gemeenschappelijke deuren worden in eigen beheer onderhouden. Hiervoor zijn derhalve geen bedragen opgenomen in het meerjarenschema.

Voor het periodiek onderhoud aan de Crawford overheaddeur is geen onderhoudscontract afgesloten. Teneinde het functioneren van de deur toch enigszins te waarborgen is het raadzaam om deze bijv. op afroep te laten controleren en onderhouden door een deskundig bedrijf. Hiervoor is jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2016-2035

Gedurende afgelopen periode is de aandrijving van de overheaddeur vervangen en enkele kleine herstelwerkzaamheden verricht. Hierdoor zijn op korte termijn geen aanzienlijke onderhoudskosten te verwachten

31 GEVELBEKLEDINGEN

Het preventief onderhoud van de gepleisterde gevelbekleding tussen en langs de buitenkozijnen op de balkons bestaat voornamelijk uit periodiek schilderwerk, hetgeen is opgenomen bij hoofdstuk 47. Eventuele kleine beschadigingen kunnen naar verwachting gelijktijdig met een schilderbeurt worden hersteld.

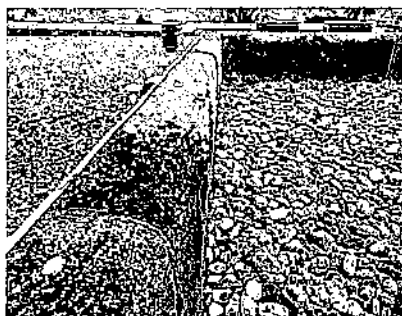
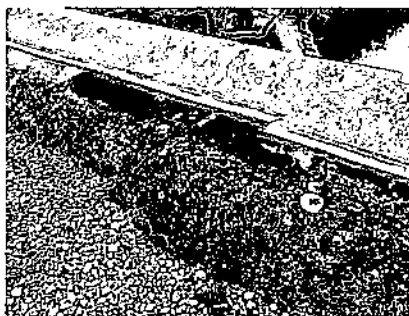
32 METALEN HEKWERKEN

Aan de metalen hekwerken langs de balkons zijn bij de inspectie geen ernstige gebreken waargenomen. De van poedercoating vervaardigde afwerking heeft een verwachte levensduur van ca. 25 jaar. Na deze periode kunnen de hekken worden onderhouden met periodiek schilderwerk, hetgeen t.z.t. kan worden opgenomen bij hoofdstuk 47.

33 DAKBEDEKKINGEN en DAKRAMEN

Gedurende afgelopen periode zijn de spuwers vervangen door een uitvoering met een langere uitloop. Voor zover waarneembaar zijn de lekkages die in het verleden op de betreffende plaatsen optraden hiermede verholpen.

De in het eerste inspectierapport omschreven craquelé- en scheurvorming aan de dakrandafwerking is nog niet hersteld en op enkele plaatsen enigszins uitgebreid.



Het vervangen van de dakbedekking op de dakranden en opstanden was reeds voorgesteld voor 2015, echter is nog niet uitgevoerd en derhalve nogmaals opgenomen het lopende jaar. Hiervoor is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2016

De door grind beschutte delen van de dakbedekking verkeert nog in redelijke staat van onderhoud. De verwachte levensduur van de beschutte dakbedekking is 25 - 30 jaar, waarna groot onderhoud noodzakelijk zal worden. Afhankelijk van de bestaande ondergrond kan hierbij naar verwachting worden volstaan met het omzetten (of vervangen) van de grindlaag en aanbrengen van 1 laag nieuwe dakbedekking over het bestaande pakket.

2024

Teneinde preventief eventuele gebreken en verstoppingen te voorkomen is het raadzaam om minimaal eenmaal per jaar het dak te laten inspecteren door een deskundig bedrijf. Hierop gebaseerd is jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2016-2035

Gedurende afgelopen periode is op het hoge dak een valbeveiliging aangebracht bestaande uit een kabel op ca. 2 m. van de dakrand en enkele losse borgingspunten. Voor het verrichten van een jaarlijkse inspectie is met enkele omliggende gebouwen een onderhoudscontract afgesloten met de leverancier. Het evenredige gedeelte van het overgekomen bedrag is jaarlijks opgenomen in het overzicht van onderhoudscontracten.

2016-2025

34 HEMELWATERAFVOEREN

Voor zover bekend is de lekke h.w.a. op het bovenste inpandige balkon gedurende afgelopen periode hersteld. Aan de hemelwaterafvoeren zijn verder geen gebreken waargenomen waardoor hieraan op korte termijn geen grote onderhoudsuitgaven zijn te verwachten. Het is wel raadzaam om de zichtbare delen van de h.w.a. gelijktijdig met de daken te laten controleren.

42 VLOERAFWERKING

Vervanging van vloerbedekking in inpandige ruimten wordt veelal op eigen initiatief van een VvE in een meerjarenplanning opgenomen. Omdat de vloerbedekking echter op veel plaatsen ernstig is verontreinigd is wordt deze periodiek gereinigd. In het meerjarenschema is rekening gehouden met vervanging na een levensduur van ca. 20 jaar.

2017

47 SCHILDERWERKEN

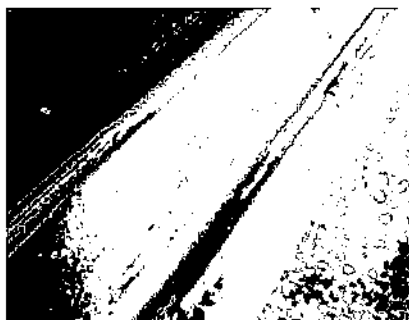
Per gevel zijn de met schilderwerk afgewerkte bouwdelen als volgt samengevat.

Voorgevel	- houten kozijnen	166 m ²
	- gevelpleisterwerk	30 m ²
Linker zijgevel	- houten kozijnen	133 m ²
	- gevelpleisterwerk	22 m ²
Achtergevel	- houten kozijnen	166 m ²
	- gevelpleisterwerk	30 m ²
Rechter zijgevel	- houten kozijnen	133 m ²
	- gevelpleisterwerk	22 m ²

Voor binnenschilderwerk kunnen de navolgende bouwdelen worden aangemerkt:

- De binnenzijde van de gemeenschappelijke buitenkozijnen	5 m ²
- De toegangen van de appartementen (eenzijdig)	61 m ²
- De binnenkozijnen en -deuren in gemeenschappelijke ruimten (tweezijdig)	228 m ²

Zoals omschreven in het overzicht van uitgevoerde werkzaamheden is in 2011 het schilderwerk aan de achter- en de rechter zijgevel en in 2013 aan de voor- en de linker zijgevel uitgevoerd. Over het algemeen verkeert het buitenschilderwerk in redelijke staat, echter aan de rechter zijde van de rechter zijgevel en de linker zijde van de achtergevel zijn wel enkele gebreken aangetroffen welke op korte termijn moeten worden behandeld. Dit betreft voornamelijk de liggende kozijndelen, waarop het schilderwerk plaatselijk is gescheurd en gebladderd. Bij de eerstvolgende schilderbeurt dienen de ondeugdelijke lagen grondig te worden verwijderd en de ondergrond te worden voorbehandeld met grondverf.



Gebaseerd op het bovenstaande kan het navolgende verfschema worden vast gesteld:

Overschilderen van het houtwerk in de achter- en rechter zijgevel	2016/2021/2026/2031
Overschilderen van het pleisterwerk in de achter- en rechter zijgevel	2021/2031
Overschilderen van het houtwerk in de voor- en linker zijgevel	2020/2027/2034
Overschilderen van het pleisterwerk in de voor- en linker zijgevel	2020/2034

Het binnenschilderwerk was gedurende de opname van het gebouw in uitvoering en zal naar verwachting op korte termijn geen onderhoud behoeven.

52 BINNENRIOLERING

Aan de zichtbare delen van de riolering zijn bij de inspectie geen gebreken waargenomen. Hoewel omtrent het functioneren van de binnenriolering ook geen klachten bekend zijn, is het toch raadzaam om regelmatig controle hierop te laten uitvoeren door een deskundig bedrijf. Omdat het overgrote deel van de installatie niet kon worden opgenomen is het mogelijk om deze eens met een camera van binnenuit te laten inspecteren. Gelijktijdig kunnen eventuele aanvangende verstoppingen worden gesignaleerd en verholpen. Tevens is het raadzaam om periodiek de standleidingen van de appartementen te laten reinigen. In het meerjarenplan is hiervoor om de vijf jaar een bedrag opgenomen.

2016/2031

Teneinde bij extreme regenval voldoende capaciteit te hebben om het water uit de goot voor de toegang van de parkeergarage te pompen is gedurende afgelopen periode een extra pomp bijgezet. Voor het onderhoud van de vuilwaterpompen is geen contract afgesloten. Om een goede werking van het afvoersysteem enigszins te waarborgen is het raadzaam om deze minimaal een of tweemaal per te laten controleren en onderhouden door een deskundig installatiebedrijf. Hierop gebaseerd is jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2016-2035

53 WATERINSTALLATIES

Voor het onderhoud aan de hydrofoorinstallatie is geen onderhoudscontract afgesloten. Indien deze installatie niet naar behoren functioneert, zal de druk op de drinkwaterinstallatie op de bovenste verdiepingen vermoedelijk onvoldoende zijn. Hierdoor verdient het aanbeveling om alsnog een onderhoudscontract af te sluiten voor de installatie of deze in ieder geval eenmaal per jaar te laten controleren door een deskundig bedrijf. Hiervoor is jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2016-2035

De installatie heeft normaliter een gemiddelde levensduur van 15 - 20 jaar. Gebaseerd op de informatie dat een van de pompen ca. 14 jaar geleden reeds is vervangen, dient gedurende het lopende schema rekening te worden gehouden met vervanging of revisie van de gehele installatie. Hiervoor is een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2018

57 MECHANISCHE VENTILATIE

De in het eerste inspectierapport omschreven gebreken aan de kunststof kappen van de mechanische ventilatoren zijn nog niet hersteld. Hierdoor is nogmaals een geraamd bedrag opgenomen voor het vervangen van beide kappen.

2016

Voor de controle en het onderhoud aan de ventilatoren is geen contract aangetroffen. Omdat periodiek onderhoud aan de betreffende installatie zeker raadzaam is, verdient het aanbeveling om met een deskundig installatiebedrijf een contract af te sluiten. Vooralsnog is hiervoor jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2016-2035

63 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Het normale onderhoud van de verlichtingsinstallatie bestaat voornamelijk uit het vervangen van defecte lampen en buizen. In het meerjarenplan is ervan uitgegaan dat deze werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd en is jaarlijks een bedrag opgenomen voor de aanschaf van lampen en buizen.

2016-2035

Met betrekking tot de decentrale vluchtwegarmaturen dient in een cyclus van ca. 4 jaar rekening te worden gehouden met vervanging van de accu's. De kosten hiervoor zijn opgenomen in het contract voor onderhoud van de blusmiddelen (zie hoofdstuk 68)

Gebreken aan de intercom- en belinstallaties zullen naar verwachting niet structureel voorkomen en eventuele storingen behoren niet tot het groot onderhoud.

67 LIFTINSTALLATIE

De liftinstallatie wordt volgens een serviceovereenkomst onderhouden door een lifttechnisch installatiebedrijf. De overeenkomst is gebaseerd op 4 onderhoudsbeurten per jaar, waarbij alle essentiële onderdelen worden gecontroleerd, gereinigd, gesmeerd enz..

Het overeen gekomen contractbedrag is billijk voor de te verrichten onderhoudswerkzaamheden en is jaarlijks opgenomen in het overzicht van onderhoudscontracten.

2016-2025

Tevens is jaarlijks een evenredig bedrag opgenomen voor de verplichte veiligheidskeuring door het Liftinstituut, welke minimaal eenmaal per 18 maanden wordt uitgevoerd.

2016-2025

Gebaseerd op de gemiddelde levensduur van de essentiële onderdelen van de liftinstallatie is door het onderhoudsbedrijf een meerjarenplan voor grootonderhoud opgesteld. Het betreffende plan is als volgt opgenomen:

- Reviseren van de schachtdeuren (deze werkzaamheden waren reeds gepland voor 2013) 2016
- Vervangen van de besturing. 2016
- Vervangen van de drukknoppentableaus. 2016
- Vervangen leislofhouders 2016
- Reviseren van de vang 2016
- Vervangen van de liftmachine. 2020
- Vervangen van de snelheidsbegrenzer. 2020

68 VEILIGHEIDSINSTALLATIES

In de onderbouw zijn in totaal 2 st. brandslanghaspels van 20 m. en 2 st. poederblussers met 6kg. ABC aangebracht, beide van het fabricaat Saval. Gedurende afgelopen periode zijn bovendien op alle verdiepingen van het trappenhuis poederblussers geplaatst.

De blusmiddelen worden volgens contract onderhouden door de leverancier. In het overeen gekomen bedrag is tevens de controle en het onderhoud van de vluchtwegtransparanten opgenomen.

2016-2025

BUDGETTERING 2016 -2025

CORRECTIEF / PREVENTIEF / VERVANGEND ONDERHOUD

URGENTIECODE 2, 3 en 4

					2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Utg.	heid	Hoevesl. Eh.	Betrag/Eh										

derdeel; bewaakring														
Locatie														

SCHILDERWERK														
zijnen; Herschilderen, exterieur algemeen														
	3	299.00 m2	50.82	15195	0	0	0	0	0	15195	0	0	0	0
	3	299.00 m2	50.82	0	0	0	0	0	15195	0	0	0	0	0
veelpleisterwerk; Herschilderen, exterieur algemeen														
	3	52.00 m2	30.25	1573	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	52.00 m2	30.25	0	0	0	0	0	1573	0	0	0	0	0

				16768	0	0	0	0	16768	15195	0	0	0	0

BINNENRIJFING														
muurisolering, algemeen; Schoonmaken														
	3	1.00 pt	1452.00	1452	0	0	0	0	0	1452	0	0	0	0

	3	1.00 pt	363.00	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363

				1815	363	363	363	363	363	1815	363	363	363	363

53 WATERINSLUITING EN SANITAIR														
13 vloer; Onderhouden														
	3	1.00 pt	574.75	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575

	4	1.00 pt	5445.00	0	0	5445	0	0	0	0	0	0	0	0

				575	575	6020	575	575	575	575	575	575	575	575

57 MECHANISCHE-/NATUURLIJKE VENTILATIE														
Ventilator-unit; Vervangen														
	4	2.00 st	302.50	605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	3	6.00 st	108.90	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653

				1258	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653

TOTAALBUDGETTERING

2016 - 2025

Naamgroep	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal 10 jaar
BETONWERK	460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	460
KANALEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7865	7865
KOZZIEN, RAMEN EN DEUREN	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	5445
LANDEDEKINGEN EN DAKRAMEN	460	12288	460	460	460	460	460	460	53022	460	68988
DEKVLORREN EN VLOERDEKINGEN	0	6945	0	0	0	0	0	0	0	0	6945
SCHILDERWERK	16768	0	0	0	16768	15195	0	0	0	0	48732
RAMENROLERING	1815	363	363	363	363	1815	363	363	363	363	6534
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR	575	575	6020	575	575	575	575	575	575	575	11193
MECHANISCHE-/AERDVLUKE VENTILATIE	1258	653	653	653	653	653	653	653	653	653	7139
ELECTRISCHE INSTALLATIE	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	4235
LIFTINSTALLATIE	35151	0	0	0	23837	0	0	0	0	0	58988
	57454	21792	8464	3019	43624	19666	3019	3019	55581	10884	226523

BUDGETTERING 2026 -2035

CORRECTIEF / PREVENTIEF / VERVANGEND ONDERHOUD

URGENTIECODE 2, 3 en 4

				2025	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
--	--	--	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

 Hoeveel m. Bedrag/Eh
 Uwg. heid

3	76.00 m	24.20	1839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			1839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3	1.00 pt	544.50	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
			545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545

3	1.00 pt	459.80	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
			460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460

3	299.00 m2	50.82	15195	0	0	0	0	0	15195	0	0	0	0
3	299.00 m2	50.82	0	15195	0	0	0	0	0	0	0	15195	0

3	52.00 m2	30.25	1573	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	52.00 m2	30.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1573	0
			16768	15195	0	0	0	0	15195	0	0	16768	0

3	1.00 pt	1452.00	1452	0	0	0	0	0	1452	0	0	0	0
---	---------	---------	------	---	---	---	---	---	------	---	---	---	---

3	1.00 pt	363.00	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363
			1815	363	363	363	363	363	1815	363	363	363	363

18	lijnen; Herschilderen, exterieur algemeen achter- en rechter zijgev -- Voor- en linker zijgevel --												

52	Binnenrolering Binnenrolering, algemeen; Schoorsteen Algemeen --												

TOTAALBUDGETTERING

2026 - 2035

groep	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal 10 jaar
BEITONWERK	1839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1839
ROZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	5445
INCHIEDERKONEN EN DAKRAMEN	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	4598
SCHILDERWERK	16768	15195	0	0	0	15195	0	0	16768	0	63927
BINNENVERLICHTING	1815	363	363	363	363	1815	363	363	363	363	6534
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR	575	575	575	575	575	575	575	6020	575	575	11193
MECHANISCHE-/NAUWKEURIGE VENTILATIE	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	6534
ELECTRISCHE INSTALLATIE	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	4235
	23078	18214	3019	3019	3019	19666	3019	8464	19787	3019	104304

OVERZICHT

ONDERHOUDSCONTRACTEN

URGENTIECODE 5

(niet opgenomen in totaalbudgettering)

			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

	Hoeveel Eh.	Bedrag/Eh										
	Urg. heid	Opwerkings										

DAWBEREKENINGEN EN DAKRAMEN												
	5	1.00 pt	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172
			172	172	172	172	172	172	172	172	172	172
	5	1.00 pt	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
			1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210
			1392	1392	1392	1392	1392	1392	1392	1392	1392	1392
	5	8.00 st	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
			242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
			1805	1805	1805	1805	1805	1805	1805	1805	1805	1805

306 Beduinistraat 1/47
 te Voorschoten

Urgentie: 5
 BTW : 21.00 %

VINCENT ZUIDERWIJK
 Houtaan 4.31
 ACTIVITEITENPLANNING (UITGAVEN)

DAWBEREKENINGEN EN DAKRAMEN

5 1.00 pt 172 172 172 172 172 172 172 172 172 172 172

5 1.00 pt 182 182 182 182 182 182 182 182 182 182 182

5 8.00 st 242 242 242 242 242 242 242 242 242 242 242

1805 1805 1805 1805 1805 1805 1805 1805 1805 1805 1805 1805

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 130820
VvE nr: D7306

**Vergadering gehouden op 13 augustus 2020
te Voorschoten**

NOTULEN

1. **OPENING**
De heer H. Bierman opent de vergadering. Hij heet met name de nieuwe leden, de heer en mevrouw Mulder, vanavond van harte welkom.
2. **VASTSTELLEN AANTAL AANWEZIGE STEMMEN**
Van de 2951 uit te brengen stemmen zijn er 2572 aanwezig, voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.
3. **VASTSTELLEN NOTULEN VERGADERING DD 4 JULI 2019**
Bij agendapunt 9 de voorlaatste zin laatste woord moet zijn een en ander.
Deze worden met algemene stemmen vastgesteld.

Nb:
De besproken en zonodig gewijzigde actielijst wordt met de notulen van heden meegezonden.
4. **JAARSTUKKEN 2019**
 - a. (Mondeling) verslag van de kascommissie:
De heer J.L. Kapaan neemt het woord en bericht hedenmiddag een email te hebben gezonden aan alle leden. De goedkeurende verklaring is afgegeven en de bestuurder zal deze meesturen met de notulen.
 - b. Bespreken en vaststellen van de jaarstukken alsmede het dechargeren van de bestuurder/administrateur over het boekjaar 2019:
De stukken zoals deze aan de leden zijn aangeboden, worden met algemene stemmen als zodanig vastgesteld. De bestuurder/administratief beheerder wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid.
 - c. Bestemmen exploitatiesaldo 2019:
Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatiesaldo als volgt te bestemmen:
Het nadelige exploitatiesaldo A-kosten, wordt ten laste van de exploitatie reserve A-kosten gebracht;
Het voordelige exploitatiesaldo B-kosten, wordt ten gunste van de exploitatie reserve B-kosten gebracht;
Het voordelige exploitatiesaldo C-kosten, wordt ten gunste van de exploitatie reserve C-kosten gebracht;
Het voordelige exploitatiesaldo D-kosten, wordt ten gunste van de exploitatie reserve D-kosten gebracht.
 - d. (Her)benoemen leden kascommissie:
De heer J.L. Kapaan treedt conform het reglement af en met algemene stemmen worden benoemd mevrouw A.J. Uyterlinde en de heer W.G.J. van den Berg. Als reserve lid wordt benoemd de heer P.J. Ouwerkerk.
5. **BEGROTING EN BIJDRAGE LEDEN 2020 – BESPREKEN EN VASTSTELLEN**
Na een toelichting door de bestuurder worden de voorgestelde begroting en de bijdrage leden met algemene stemmen als zodanig vastgesteld per 1 september a.s.. Ook wordt hierbij gesproken over de hoogte van de reserveringen.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verzocht.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004807517801

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 130820
VvE nr: D7306

6. HET (OPNIEUW) VASTSTELLEN VAN DE INCASSOPROCEDURE
De voorgestelde procedure wordt met algemene stemmen vastgesteld.

Wat te doen bij vragen:

VVE Beheer Portaal 2100 is een beveiligde website waarop u, vanaf iedere locatie, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegang heeft tot een groeiende hoeveelheid gegevens en documenten van uw VvE. Heeft u vragen over de door u te betalen bijdrage aan de VvE, de informatie is in een handomdraai beschikbaar. Heeft u toch nog een vraag: het e-mail adres van het Financieel Callcenter is fincall@vve-beheer.nl.

7. HET (OPNIEUW) VASTSTELLEN VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT
In het huishoudelijk reglement staat nog niet opgenomen dat een kascommissielid voor maximaal twee jaar wordt benoemd. Het verzoek is het HHR hierop aan te passen. De heer H. Bierman zegt dat dit opgenomen moet worden in de besturenvergadering.
Het huishoudelijk reglement wordt met algemene stemmen vastgesteld.
8. BESLUITVORMING TOT HET DOEN OPSTELLEN VAN EEN MEERJAREN ONDERHOUDSPAN/RAPPORT OF HET ACTUALISEREN VAN HET MEERJAREN ONDERHOUDSPAN/RAPPORT
Met algemene stemmen wordt besloten het meerjaren onderhoudsrapport te actualiseren. De bestuurder zal hiervoor de heer Zuiderwijk opdracht geven.
9. BESLUITVORMING TOT HET DOEN UITVOEREN VAN DE WERKZAAMHEDEN ZOALS VERMELD IN HET MJOP VOOR HET LOPENDE EN OPVOLGENDE BOEKJAAR ALSMEDE DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE FINANCIËLE CONSEQUENTIES.
ONDERMEER KOMT AAN DE ORDE:
- Schilderwerk van het houtwerk en beton aan de achter- en linkerkzijgevel:
Hier wordt bedoeld de voor- en linkerkzijgevel dan wel de Badhuisstraatkant en de vijverkant. De bestuurder zal offertes opvragen waarbij ook Zitman uitgenodigd zal worden. De leden zeggen dat het schilderwerk hard nodig is. De leden geven het mandaat aan het bestuur om naar bevindt van zaken de werkzaamheden op te dragen. De financiering zal geschieden ten laste van de post reserve groot onderhoud.
 - Vervangen van de liftmachine en snelheidsbegrenzer van de lift:
De bestuurder bericht een meerjaren onderhoudsrapport te hebben opgevraagd bij Vebo. Deze is helaas nog niet ontvangen. In afwachting daarvan is het besluit van de algemene ledenvergadering om al dan niet over te gaan tot vervanging van de liftmachine en snelheidsbegrenzer. Een aantal jaren geleden stond de lift enkele weken stil in verband met de bestelling van een besturingssysteem. De vergadering vindt dat dit voorkomen moet worden. De financiering zal geschieden ten laste van de post groot onderhoud.
 - Schoonmaken van de muur van het terras aan de voorzijde van het gebouw:
De heer Bierman merkt op dat de voegen gecontroleerd moeten worden. De rollaag is gemetseld en watert op dit moment in. Dit zal hersteld moeten worden alvorens over gegaan wordt tot het schoonmaken van de muur. Mogelijk is er al een offerte van MH Facilitair en dit zal bekeken worden. De vergadering mandateert het bestuur om de werkzaamheden uit te voeren en de financiering zal geschieden ten laste van de post reserve groot onderhoud.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbestedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 130820
VvE nr: D7306

- d. Vervangen van de verlichting in het gebouw door sensor gestuurde lampen:
Een offerte is ontvangen en deze bedraagt circa € 6.000,00. De heer Bierman is geen voorstander omdat de huidige lampen nog niet aan het einde van hun levensduur zijn. De heer J.B.M. van Rumt zal een berekening maken of het voordeliger is om een bewegingssensor te plaatsen of om de lampen te vervangen. De leden zullen hierover later geïnformeerd worden.
10. MEDEDELINGEN EN EVENTUELE DISCUSSIE OVER ONDERWERPEN UIT DE BESTUURSVERGADERING, ONDER MEER ZAL BESPROKEN WORDEN:
- a. Bordes en "Tuintje van Griffioen":
De heer Bierman bericht dat er een discussie is geweest in de besturenvergadering over de kosten van het bordes en het "Tuintje van Griffioen". De heer Bierman is hierop volgend naar de notaris gegaan en heeft gezien dat het onderhoud van het bordes en het "Tuintje van Griffioen" voor rekening van VvE gebouw I komen en niet voor kosten van de hoofd VvE. De leden nemen hier van kennis.
- b. Vernieuwing tuinverlichting:
Enkele jaren geleden is er sprake geweest om de verlichting te vernieuwen. Offertes zijn hiervoor opgevraagd. Het voorstel is om de palen en de infrastructuur te laten blijven bestaan. De palen zullen worden geschilderd en gekeken wordt om de bollen te vervangen en hierin led aan te brengen. De leden stemmen hiermee in.
- c. Ringleiding riolering:
In de tuin achter gebouw III en IV is gegraven om na te gaan waar de riolering zich bevindt. De afvoer naar de ringleiding is bij gebouw I vernieuwd op kosten van gebouw I. Gebouw IV heeft nu een gelijk probleem; ook daar is de afvoer naar de ringleiding vernieuwd op kosten van gebouw IV. De overstort van de ringleiding was ook kapot en die is nu op kosten van de hoofd VvE hersteld. (Dit op kosten van Gebouw IV (< deze zin schrappen).
Vorig jaar is voorgesteld (evenals in de vergaderingen van de andere gebouwen, voorafgaand aan de ALV van december j.l.) om het beheer van de afvoeren van de gebouwen naar de ringleiding ten koste te brengen van de gebouwen en het beheer van de ringleiding zelf voor rekening van de hoofd VvE te laten zijn.
In ons gebouw en de gebouwen II en IV is daarmee ingestemd. In de gebouwen II en IV werd daaraan wel de eis verbonden dat dit in de splitsingsakte zou worden opgenomen. Dat is echter een zeer langdurige en kostbare operatie.
- Mevrouw Uyterlinde stelt voor in het huishoudelijk reglement de bovengenoemde kostenverdeling op te nemen. De heer Bierman zegt toe dit op te nemen met de besturen van de andere gebouwen.
- d. Sproeien van de tuin:
Een beregeningssysteem is voor gezamenlijke rekening van de vier gebouwen aangeschaft. In de zomer zijn nieuwe planten aangeplant, echter kwam een hele droge periode. De tuinman had moeten zeggen dat de planten besproeid moesten worden. Dit is niet gebeurd. Momenteel zorgen een aantal leden hiervoor.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4753 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 130820
VvE nr: D7306

In het najaar komt een inspectie van de bomen. Eveneens zal door een aantal vrijwilligers in samenwerking met de tuinman het "bos" netjes gemaakt worden en een aantal werkzaamheden aan de tuin uitgevoerd worden.

11. (HER) BENOEMINGEN

a. Nieuw contactpersoon met het bestuur van de VvE:

Gezocht wordt naar een nieuw contactpersoon met name met betrekking tot het toelaten van de leveranciers en overleg met VVE Beheer BV over offertes en wat er zoal leeft in het gebouw. De heer J.B.M. van Rumt wil wel het traject van de offertes op zich nemen en de heer P.J. Ouwerkerk zal de overige werkzaamheden op zich willen nemen. De heer Bierman wordt hartelijk bedankt voor al zijn werkzaamheden in de afgelopen jaren.

De heer Ouwerkerk neemt de meer bestuurlijk-administratieve zaken voor zijn rekening, de heer J.B.M. van Rumt de meer technische zaken.

12. RONDVRAAG

Opgemerkt wordt dat de deur mat bij de entree niet meer netjes schoon is. Mevrouw T.G. van Vuuren-Vrenegoor zal dit opnemen met de schoonmaker. Die kan de mat dan na de winter onderhanden nemen samen met het tapijt in het trappenhuis en de hallen.

Nadat een proefwassing heeft plaatsgevonden is overgegaan op een nieuwe glazenwasser, echter zouden de leden graag van te voren geïnformeerd worden wanneer de glazenwasser komt.

De vraag is of er al onderzoek is gedaan naar het plaatsen van een airco per appartement. Bericht wordt dat buiten zonwering wel aangebracht mag worden, zoals beschreven in het huishoudelijk reglement. Airco's zijn niet toegestaan.

De heer H. Bierman bericht dat in de besturenvergadering is besproken dat in andere gebouwen elektrische auto's zijn aangeschaft. Afsproken is dat het al dan niet toestaan of organiseren van oplaadpunten daarvoor wordt geregeld per gebouw.

Verder is in de besturen vergadering besproken dat men graag een barbecue of een high tea wil organiseren voor alle gebouwen. De leden zullen hierover te zijner tijd geïnformeerd worden.

13. SLUITING

Niets meer aan de orde zijnde sluit de bestuurder de vergadering en wenst de leden wel thuis.

Notulen vastgesteld ter vergadering van

**Akkoord (waarnemend) voorzitter
van de vergadering:**

.....

**Akkoord bestuurder / administratief
beheerder:**

.....

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4753 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschilt wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517801

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 130820
VvE nr: D7306

Actie/Besluitenlijst

actiepunt	datum	omschrijving	termijn	wie
7	130820	Voorstel besturenvergadering aanvullingen op het hhr		Bierman/Vve
9a		Aanvragen offertes en opdragen		Vve
9b		Naziën mjop en indien nodig vervangen van onderdelen		Vve
9c		Muur van het bordes herstellen		Vve
9d		Berekening maken al dan niet vervangen verlichting		Hr. Van Rumt
12.1		Schoonmaken entree mat		Mw. Van Vuuren/Rody
12.2		Glazenwasser vragen vooraf vve te informeren		Vve

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbestedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verzocht.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004687517B01

VvE Park Beukenrode Bestuur

(19-08-2020)

Gebouw 1		
VvE Beheer Bestuur (tevens administrateur) contactpersoon: mw. J.A. Schols (Judith), manager VvE gebouw 1	Postbus 1192 2280 CD Rijswijk bezoekadres: Ampèrelaan 4 2289 CD Rijswijk	070-399 31 42 Mail: j.schols@vve-beheer.nl
P.J. Ouwkerk (Peter), gevolmachtigd vertegenwoordiger VvE 1 bij Alg. bestuur en Alg. ledenvergadering VvE Park Beukenrode	Badhuisstraat 47 2251 LT Voorschoten	06-36 04 97 70
Gebouw 2		
M.A. Hoogelander (Michel) Voorzitter/Penningmeester/Secretaris	Prof. Boerhaaveweg 67 2251 HZ Voorschoten	071-561 60 15 06-24 70 38 69
P.H. Reidsma (Piet Hein) Voorzitter Algemeen bestuur	Prof. Boerhaveweg 77 2251 HZ Voorschoten	06-11 59 29 12
Gebouw 3		
H.C.M. Janssen (Hans) Voorzitter	Prof. Boerhaaveweg 51 2251 HX Voorschoten	071-887 11 94
J.B.M. Slats (Joop) Penningmeester	Prof. Boerhaaveweg 53 2251 HX Voorschoten	071-561 28 35
BKS Beheer Secretariaat, contactpersoon R.Simonis (Rob)	Oude Middenweg 31 – 53 2491 AC Den Haag Postbus 97727 2509 GC Den Haag	070-386 59 62 Fax 070-387 21 74

Gebouw 4		
N.D. de Rooij (Niek) Voorzitter	Prof. Boerhaaveweg 1 2251 HW Voorschoten	091-750 44 95
E. Van Leeuwen (Enny) Penningmeester	Prof. Boerhaaveweg 31 2251 HW Voorschoten	071-561 95 74
T.K.B. Albronda (Tobias) Secretaris	Prof. Boerhaaveweg 15 2251 HW Voorschoten	06-22 21 86 63
Tuincommissie		
P.H. Reidsma Administratie, flora en fauna	Prof. Boerhaaveweg 31 2251 HW Voorschoten	071-561 95 74
T.K.B. Albronda Infra	Prof. Boerhaaveweg 15 2251 HW Voorschoten	06-22 21 86 63
M. van Rumt (Martin) Diversen	Badhuisstraat 3 2251 LT Voorschoten	06-22 35 53 69

VERZONDEN - 8 AUG. 2019

Aan de leden van de
Vereniging

Rijswijk, 8 augustus 2019
VvE nr: D7306

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: VOORSCHOTEN

Geachte leden,

Met referte aan de recent gehouden vergadering, hebben wij het genoegen u bijgaand de desbetreffende concept-notulen aan te bieden.

Bij onvolkomenheden in de concept-notulen en of opmerkingen uwerzijds gelieve u dit, bij voorkeur schriftelijk, aan ons te laten weten. De accordering van deze concept-notulen zal plaatsvinden in de volgende vergadering. Eventueel ontvangen, schriftelijke, suggesties tot wijzigingen zullen worden meegezonden met de agenda van de komende vergadering. Indien de vergadering het eens is met de voorgestelde aanpassingen zullen de notulen van de vorige vergadering met in achtneming van die wijzigingen als zodanig worden vastgesteld. Een notitie hiervan zal dan komen te staan in de notulen van de vergadering waarin de notulen van de voorgaande vergadering vastgesteld werden. Er worden dus geen nieuwe notulen verstuurd.

Mocht u in de loop van het (boek)jaar vragen hebben inzake het al dan niet-uitgevoerd zijn van bepaalde zaken dan vernemen wij dat gaarne van u zodat (eventueel) alsnog maatregelen kunnen worden genomen dan wel u (en/of de vergadering) geïnformeerd kan worden over de situatie. Dringend verzoeken wij u niet te wachten tot de volgende vergadering maar reeds "nu" actie te ondernemen.

Door deze procedure zal het verloop van de volgende vergadering zeker positief worden beïnvloed hetgeen in ieders belang is.

Inmiddels tekenen wij, met vriendelijke groeten,

namens de Verenigde Administratiekantoren
voor VVE Beheer B.V.

mw. J.A. Schols

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 040719
VvE nr: D7306

**Vergadering gehouden op 4 juli 2019
te Voorschoten**

NOTULEN

1. **OPENING**
De heer H. Bierman opent de vergadering en heet de leden van harte welkom. Allereerst wil hij mevrouw T.G. van Vuuren-Vrenegoor bedanken voor haar gastvrijheid. Vervolgens geeft hij het woord aan de bestuurder, welke de vergadering verder zal leiden.
2. **VASTSTELLEN AANTAL AANWEZIGE STEMMEN**
Van de 2951 uit te brengen stemmen zijn er 2230 aanwezig, voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.
3. **COMMUNICATIE AANGAANDE DE VERGADERING**
Als gevolg van de verdere digitalisering en stijgende kosten v.w.b. de verzending van poststukken geeft de representant(e) van VVE Beheer BV aan dat de vergadering kan besluiten slechts een beperkte notitie aan de leden te sturen dat de bescheiden klaar staan om te downloaden in het portaal van VVE Beheer BV. Voor de convocatie en agenda van de ledenvergadering geldt dan dat alleen die bescheiden worden verstuurd en de bijlagen in het portaal worden geplaatst. Voor de notulen geldt dat dan alleen nog een memo wordt verstuurd dat de notulen in het portaal klaar staan om te downloaden.

N.B. Een volgende stap wordt dat in het portaal op termijn u de mogelijkheid geboden wordt om voor u zelf te bepalen of u überhaupt nog VvE gerelateerde post wilt ontvangen of dat alleen nog maar digitaal wenst te ontvangen. Uitzonderingen zullen hierop vooralsnog blijven bestaan zoals het mogelijk noodzakelijkerwijs versturen van aanmaningen, aangetekende brieven, zaken die reglementair als zodanig worden voorgeschreven.
 - a. Verzending van de agenda
De vergadering besluit het voorstel om de poststroom te beperken niet te aanvaarden.
 - b. Verzending van de notulen van de vergadering
De vergadering besluit het voorstel om de poststroom te beperken niet te aanvaarden. De vergadering bericht de bestuurder dat zij nog op de manier zoals nu gebeurt de stukken willen ontvangen.
4. **VASTSTELLEN NOTULEN VERGADERING DD 27 AUGUSTUS 2018**
Deze worden met algemene stemmen vastgesteld.
De heer Bierman neemt de actielijst door, waarbij de volgende punten worden besproken.
Punt 9.a De werkzaamheden zijn uitgevoerd, er is echter water onder de rand gekomen. Dit wordt nog onder garantie verholpen.
Punt 9.d Op 9 juli aanstaande wordt de nieuwe hydrofoor geplaatst. Wel zal men een ochtend zonder water zitten. De heer R. van Brecht bericht dat hij een apparaatje op zijn waterleiding heeft geplaatst en dat naar zijn mening wat kalk weghaalt uit het water. De heer Bierman zegt ook navraag te hebben gedaan bij Dunea over de waterhardheid en zodra hij antwoord heeft ontvangen zal hij de leden hierover informeren.
Punt 9.f Dankzij de heer Van Brecht zijn mooie nieuwe lampen aangebracht, die nog werken ook.
Punt 9.g Dummy camera en waarschuwing moet nog uitgevoerd worden; plaatsing extra lamp is afgeraden vanwege lichtoverlast voor slaapkamers boven de garagedeur o.m. ook door veel aan- en uitgaan van zo'n lamp door vogels, blaadjes etc.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbestedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 040719
VvE nr: D7306

Punt 11 d De garagedeur is door een onderhoudsbedrijf bekeken en kan nog een tijd mee.
Punt 11 g Alle nog niet eerder vervangen rookmelders zullen binnenkort door nieuwe worden vervangen.

Nb:

De besproken en zonodig gewijzigde actielijst wordt met de notulen van heden meegezonden.

5. JAARSTUKKEN 2018

a. (Mondeling) verslag van de kascommissie:

Mevrouw A.J. Uijterlinde neemt het woord en bericht geen onvolkomenheden te hebben aangetroffen. De goedkeurende verklaring is afgegeven en deze zal meegezonden worden met de agenda. De stukken zagen er prima uit en er zijn een aantal aanbevelingen gedaan.

b. Bespreken en vaststellen van de jaarstukken alsmede het dechargeren van de bestuurder/administrateur over het boekjaar 2018:

De stukken zoals deze aan de leden zijn aangeboden, worden met algemene stemmen als zodanig vastgesteld. De bestuurder/administratief beheerder wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid.

c. Bestemmen exploitatiesaldo 2018:

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatiesaldo als volgt te bestemmen:
Het nadelige exploitatiesaldo A-kosten, wordt ten laste van de reserve groot onderhoud gebracht;

Het nadelige exploitatiesaldo B-kosten, wordt ten laste van de reserve tuin gebracht;

Het voordelige exploitatiesaldo C-kosten, wordt ten gunste van de reserve liften gebracht;

Het voordelige exploitatiesaldo D-kosten, wordt ten gunste van de reserve garagedeur gebracht.

d. (Her)benoemen leden kascommissie:

Gevraagd werd of er een grens is aan de herbenoembaarheid van leden van de kascommissie. Na de vergadering bleek dat daarover in het Huishoudelijk Reglement niets wordt gezegd. De leden zijn dus naar wens hernoembaar.

Mevrouw A.J. Uijterlinde en de heer J.L. Kapaan worden voor nog een jaar benoemd en ter vergadering wordt als reserve lid benoemd de heer W.G.J. van den Berg.

6. BEGROTING EN BIJDRAGE LEDEN 2019 – BESPREKEN EN VASTSTELLEN

Ten aanzien van de post glasbewassing wordt gevraagd of het zinvol is om nog een offerte aan te vragen daar een aantal leden niet tevreden zijn over de huidige glasbewassing. De bestuurder zegt toe dit te zullen doen.

Na een toelichting door de bestuurder worden de voorgestelde begroting en de bijdrage leden met algemene stemmen als zodanig vastgesteld per 1 januari 2019. Ook wordt hierbij gesproken over de hoogte van de reserveringen.

7. HET (OPNIEUW) VASTSTELLEN VAN DE INCASSOPROCEDURE

De voorgestelde procedure wordt met algemene stemmen vastgesteld waarbij opgemerkt wordt dat de 1^o aanmaning de 2 maanden zal plaatsvinden.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VVE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 040719
VvE nr: D7306

Wat te doen bij vragen:

VVE Beheer Portaal 2100 is een beveiligde website waarop u, vanaf iedere locatie, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegang heeft tot een groeiende hoeveelheid gegevens en documenten van uw VvE. Heeft u vragen over de door u te betalen bijdrage aan de VvE, de informatie is in een handomdraai beschikbaar. Heeft u toch nog een vraag: het e-mail adres van het Financieel Callcenter is fincall@vve-beheer.nl.

8. **HET (OPNIEUW) VASTSTELLEN VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT**
Het huishoudelijk reglement wordt met algemene stemmen vastgesteld.
9. **BESLUITVORMING TOT HET DOEN UITVOEREN VAN DE WERKZAAMHEDEN ZOALS VERMELD IN HET MJOP VOOR HET LOPENDE EN OPVOLGENDE BOEKJAAR ALSMEDE DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE FINANCIËLE CONSEQUENTIES**
Opgemerkt wordt om bewegingsmelders te plaatsen zodat 's nachts het licht gedimd wordt en aangaat op het moment dat er een beweging is. Dit is nu misschien mogelijk voor de verlichting in de garage. Dan moet wel goed worden bezien waar sensoren moeten worden geplaatst. Voor de huidige verlichting van trappenhuis en hallen is dit waarschijnlijk pas interessant bij vervanging van de armaturen. Dan kan ook worden gekeken of het mogelijk is de lampen "voorop te laten lopen". De heer van Rumt zal informeren naar de kosten van het maken van een lichtplan voor een ander. De vergadering gaat akkoord en de financiering zal geschieden ten laste van de post reserve groot onderhoud.
10. **BESPREKEN ENERGIERAPPORT (ZIE BIJLAGE)**
Een aantal bestuurders van de andere gebouwen is naar een voorlichtingsavond geweest over energiebesparing. Het idee was om een energieprestatieadvies op te laten stellen in verband met de subsidies die verkrijgbaar zouden zijn bij de gemeente/overheid.
Met de agenda is meegezonden het advies zoals deze voor de gebouwen is opgesteld. Op pagina 22 staan aanbevelingen. Een aantal zaken heeft Gebouw I al op orde. De hydrofoor wordt binnenkort vervangen en de led verlichting is reeds geplaatst. Bij het punt netaansluitingen verlagen wordt opgemerkt dat ook dit al is gedaan in Gebouw I.
Wel kan worden nagedacht over het vervangen van de beglazing op het moment dat deze vervangen dient te worden voor een HR++ beglazing. De leden geven aan dat het vervangen van een enkel glas in één woning niet echt zinvol is, dan zou men alle glazen in het appartement moeten vervangen. De heer Bierman merkt op dat binnen het besturenoverleg wordt nagedacht over het plaatsen van zonnepanelen en op welke wijze dit dan zou moeten gebeuren. Conclusies hierover zijn er nog niet.
11. **RONDVRAAG**
Mevrouw Van Vuuren-Vrenegoor merkt op dat de balkonranden erg vies zijn. De heer Van Brecht zegt dat dit met de hoge druk schoongemaakt zou kunnen worden maar dat geeft een vervuiling aan de ondergelegen woningen. Eveneens zegt hij dat de balkonrand op die wijze sneller gaat vervuilen omdat deze ruwer wordt.

Verder zijn er opmerkingen ten aanzien van de werkzaamheden welke de tuinman verricht rondom Gebouw I. Diverse gesprekken zijn geweest en onlangs heeft mevrouw Kapaan een gesprek gehad met mevrouw Douma van de tuincommissie. Naar aanleiding daarvan zijn (na de vergadering) de struiken om het gebouw en het bordes bij de vijver onder handen genomen. De heer Van Rumt is bereid om in de tuincommissie te gaan deelnemen. De heer Bierman zal dit voorstel doen bij de besturen vergadering zodat dit besproken kan worden in de algemene ledenvergadering van de gebouwen welke in december plaatsvindt.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517801

VvE: Parkgebouw I plan Beukenrode/Badhuisstraat
Te: Voorschoten

JS/MA, 040719
VvE nr: D7306

Verder heeft mevrouw T.M.C. Bolder-Smijers een aantal vragen welke voorgelezen worden. Dit betreft het onkruid op de tuinpaden en rotonde alsmede het verwijderen van de tegels uit het gemeentehoekje en het daar plaatsen van struiken. Daarmee wordt niet ingestemd. Ook zou zij graag een nieuwe lijst hebben van de namen van de besturen van de gebouwen.

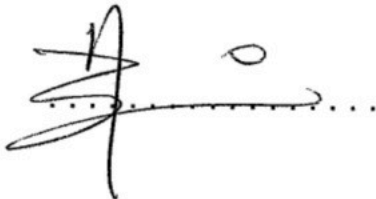
De heer Bierman zal de tuincommissie vragen om het onderhoudsplan van de tuin.

12. **SLUITING**

Niets meer aan de orde zijnde sluit de bestuurder de vergadering en wenst de leden wel thuis.

Notulen vastgesteld ter vergadering van *1.8. augustus*

**Akkoord (waarnemend) voorzitter
van de vergadering:**



**Akkoord bestuurder / administratief
beheerder:**



Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4783 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

Inhoudsopgave

Splitsingsakte - 10000_a_splakte_22-11-1972_227016 2

4897⁰⁰

1979-06-22

CMB
22 JUNI 1979
ONTVANGEN



Heden twee en twintig november negentienhonderd twee en zeventig, verschenen voor mij, Cornelis Gezinus Marinus Formijne, ----- notaris ter standplaats -----

de Heer Hermanus Petrus Anthonius van Daalhoff, referendaris ter gemeentesecretarie van -----, wonende te ----- ten deze de gemeente ----- vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de burgemeester dier Gemeente krachtens het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 der gemeentewet, handelende ingevolge het bepaalde in de "Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente -----"

(Verzameling 1923 nummer 19),-----ter ene zijde; en ----- de Heer Abraham van Vliet, boekhouder, wonende te ----- ten deze handelend als lasthebber van de Heren Jan Leendert Talsma, en Marinus Leendert Rijkers, beiden wonende te ----- bij het geven van de volmacht handelende als enige directeuren van de te ----- gevestigde besloten vennootschap: "B.V. BOUW-SOLID PROJECTONTWIKKELING", en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van de statuten rechts-geldig vertegenwoordigende;-----ter andere zijde.-----

Blijkende van voormelde lastgevingen op de comparant ter andere zijde uit een onderhandse akte van volmacht, welke na te zijn voor echt erkend, zoals bij de wet is voorgeschreven, aan deze akte is gehecht.-----

De comparant ter andere zijde, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde:-----

dat aan de ter andere zijde genoemde vennootschap toebehoort het erfpachtsrecht, eindigende met een en dertig december tweeduizend twee en dertig van twee percelen grond - eigendom van de gemeente ----- - gelegen te -----, aan en nabij de ----- en aan het -----, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H. nummers 5693 en 5692, groot respectievelijk zeventien aren vier en zestig centiaren, en negentig centiaren, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend ----- tot en met -----, te -----;

dat de door hem vertegenwoordigde besloten vennootschap gemelde onroerende zaak heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te ----- (-----) op vijf en twintig

Handwritten mark



VVE Beheer B.V. 000227016 - 1



van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek, van voormelde opstallen en van het erfpachtsrecht op voormelde grond en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 638f van gemeld Wetboek;-----

dat de grondeigenares tot de voorgenomen splitsing toestemming verleent, zoals hierna blijkt;-----

dat voormelde opstallen zijn uitgelegd in een plan van alle woonlagen, welk plan aan deze akte is gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te

op vijf en twintig oktober negentienhonderd twee en zeventig en waarop door de bewaarder is verklaard, dat voor de in de splitsing betrokken percelen, kadastraal bekend als gemeente

sectie H. nummers 5692 en 5693, de complexaanduiding is 5811 A;

dat op voormeld plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer;-----

dat het gebouw met toebehoren, zomede het daarbij behorende erfpachtsrecht van de grond zal worden gesplitst in zestig appartementen, kadastraal bekend als gemeente sectie H. nummers 5811 A-1 tot en met 5811 A-60, elk uitmakende een aandeel in voormelde onroerende zaak.-----

Alsnu overgaande tot splitsing verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend als voormeld, dat de volgende appartementsrechten zijn ontstaan:-----

1. het recht van appartement, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

15, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-1, alsmede een/

zestigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het erfpachtsrecht, eindigende met een en dertig december tweeduizend twee en dertig van twee percelen grond, gelegen in- en eigendom van - de gemeente , met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend

te , ten tijde van de splitsing in appartementen kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummers 5692 en 5693, groot respectievelijk negentig centiaren, en zeventien aren vier en zestig centiaren;-----

orig

VVE Beheer B.V. 000227016 - 3



2. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 16, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-2;----- alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

3. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 17 te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-3, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

4. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 18 te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-4, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

5. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 19, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-5, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

6. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 20 te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-6, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

7. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 26, te _____, kadastraal be-



kend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-7, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

8. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

25, te , kadastraal bekend als gemeente sectie H. nummer 5811 A-8, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

9. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

24, te , kadastraal bekend als gemeente ; sectie H. nummer 5811 A-9, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

10. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

23, te kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-10, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

11. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

22, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-11, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

12. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

21, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-12, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

13. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de derde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend

27, te , kadastraal bekend als gemeente sectie H. nummer 5811 A-13, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----



14. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de derde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend .
28, te , kadastraal bekend als gemeente sectie n. nummer 5811 A-14, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

15. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de derde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
29, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie n. nummer 5811 A-15, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

16. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de derde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
30, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie n. nummer 5811 A-16, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

225
17. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de derde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
31, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie n. nummer 5811 A-17, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

18. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de derde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
32, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie n. nummer 5811 A-18, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

19. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de vierde verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
38, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie n. nummer 5811 A-19, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

20. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-



ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
40, te , kadastraal bekend als
gemeente , sectie H. nummer 5811 A-26, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
27. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de vijfde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
41, te , kadastraal bekend als
gemeente , sectie H. nummer 5811 A-27, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
28. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de vijfde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
42, te , kadastraal bekend als
gemeente . sectie H. nummer 5811 A-28, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
29. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de vijfde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
43, te , kadastraal bekend als
gemeente sectie H. nummer 5811 A-29, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
30. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de vijfde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
44, te , kadastraal bekend als
gemeente sectie H. nummer 5811 A-30, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
31. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zesde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
50, te , kadastraal bekend als
gemeente sectie H. nummer 5811 A-31, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
32. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zesde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
49, te , kadastraal bekend als

VVE Beheer B.V. 000227016 - 7



gemeente , sectie H. nummer 5811 A-32, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
33. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zesde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
48, te kadastraal bekend als

gemeente sectie H. nummer 5811 A-33, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
34. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zesde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
47, te , kadastraal bekend als

gemeente , sectie H. nummer 5811 A-34, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
35. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zesde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
46, te , kadastraal bekend als

Ug
gemeente , sectie H. nummer 5811 A-35, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
36. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zesde verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
45, te , kadastraal bekend als

gemeente , sectie H. nummer 5811 A-36, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
37. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zevende verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
51, te , kadastraal bekend als ge-

meente , sectie H. nummer 5811 A-37, alsmede een/zes-
tigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;----
38. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de zevende verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
52, te , kadastraal bekend als

gemeente , sectie H. nummer 5811 A-38, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;



39. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de zevende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 53, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-39, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

40. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de zevende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 54, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-40, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

41. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de zevende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 55 te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-41, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

42. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de zevende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 56, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-42, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

43. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de achtste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 62, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-43, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

44. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de achtste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ 61, te _____, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5811 A-44, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;



schap.-----

45. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de achtste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend : 60, te kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-45, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

46. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de achtste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 59, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-46, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

47. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de achtste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 58, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-47, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

48. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de achtste verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 57, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-48, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

49. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de negende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 63, te , kadastraal bekend als gemeente sectie H. nummer 5811 A-49, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

50. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de negende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 64, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-50, alsmede een/



zestigste aandeel in de hiervoor onder 4 omschreven gemeenschap;
51. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de negende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 65, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-51, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
52. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de negende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 66, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-52, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
53. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de negende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 67, te , kadastraal bekend als gemeente sectie H. nummer 5811 A-53, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
54. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de negende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 68, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-54, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
55. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tiende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 74, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-55, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
56. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tiende verdiepingwoning met balkon, berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 73, te , kadastraal bekend als gemeente , sectie H. nummer 5811 A-56, alsmede een/zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;
57. het recht van appartement, omfattende het recht op het uitsluitend gebruik van de tiende verdiepingwoning met balkon, ber-



ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
72, te , kadastraal bekend als ge-
meente , sectie H. nummer 5811 A-57, alsmede een/zes-
tigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;---

58. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de tiende verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
71, te , kadastraal bekend als

gemeente , sectie H. nummer 5811 A-58, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

59. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de tiende verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
70, te , kadastraal bekend als

gemeente , sectie H. nummer 5811 A-59, alsmede een/
zestigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

60. het recht van appartement, omfattende het recht op het uit-
sluitend gebruik van de tiende verdiepingwoning met balkon, ber-
ging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend
69, te , kadastraal bekend als ge-

meente , sectie H. nummer 5811 A-60, alsmede een/zes-
tigste aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;---

al welke appartementen toebehoren aan de ter andere zijde ge-
noemde besloten vennootschap.-----

Vervolgens verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend
als voornemd, ten aanzien van voormelde splitsing ter voldoening
aan het bepaalde in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk
Wetboek, dat, voor zover in deze akte niet anders is bepaald,
als reglement van splitsing zal gelden het reglement, dat is op-
gesteld bij akte, dertig oktober negentienhonderd twee en zeventig
ten overstaan van mij, notaris, verleden, bij afschrift over-
geschreven ten hypotheekkantore te op
een en dertig oktober negentienhonderd twee en zeventig in deel
4085 nummer 126.-----

De bepalingen van het reglement van splitsing worden geacht in
deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee een geheel
uit te maken; voorts zijn op deze splitsing van toepassing de
volgende bijzondere bepalingen:-----

VVE Beheer B.V. 000227016 - 12



1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren, als bedoeld in artikel 638 g, lid 2, sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.

2. De vereniging draagt de naam "Vereniging van Eigenaren

te _____", en is gevestigd

te _____

3. De bestemming van de appartementen is die van woning.-----

4. Het in lid 1 van artikel 14 van gemeld reglement bedoelde aandeel, waarin de eigenaren in de gemeenschap zijn gerechtigd, bedraagt voor elk appartement een/zestigste gedeelte.-----

5. De artikelen 9 en 30 van het gemelde reglement zijn op de onderhavige splitsing niet van toepassing.-----

6. Inafwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 4 van het gemelde reglement zullen de stookkosten door iedere eigenaar, respectievelijk gebruiker, worden gedragen in de verhouding, waarin hij in de gemeenschap gerechtigd is.-----

7. Aan artikel 16 lid 3 van het gemelde reglement wordt toegevoegd: "Bovendien zal op deze exploitatierekening worden geboekt de reserve voor de kosten van groot onderhoud en afschrijvingen op de technische installaties!"-----

8. Tot administrateur wordt benoemd Makelaarskantoor

te _____, welk kantoor een vergoeding als administrateur zal genieten volgens de tarieven van de Nederlandse Bond van Makelaars in Onroerende goederen.-----

De comparant ter ene zijde, handelend als voormeld, verklaarde thans namens de gemeente _____, als eigenares van de grond, vorenstaande splitsing in appartementen goed te keuren.---

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden in verband met het hiervoor gerelateerde te zijn overeengekomen, als volgt:----

1. de verplichting tot betaling van de erfpachtcanon te splitsen zodanig, dat deze verplichting in den vervolge slechts ten opzichte van elk appartement afzonderlijk onsplitbaar zal zijn;

2. de voor gemelde percelen, ten tijde van de splitsing in appartementen kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummers 5692 en 5693, verschuldigde jaarlijkse canon te splitsen in dier voege, dat gerekend te zijn ingegaan op een juli negentienhonderd twee en zeventig verschuldigd zal zijn als jaarlijkse canon voor elk der appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H. nummers 5811 A-1 tot en met 5811 A-5, 5811 A-7 tot en met 5811 A-11, 5811 A-13 tot en met 5811



A-17, 5811 A-19 tot en met 5811 A-23, 5811 A-25 tot en met 5811 A-29, 5811 A-31 tot en met 5811 A-35, 5811 A-37 tot en met 5811 A-41, 5811 A-43 tot en met 5811 A-47, 5811 A-49 tot en met 5811 A-53, 5811 A-55 tot en met 5811 A-59 eenhonderd acht en twintig gulden zestig cent, voor elk der appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente _____ sectie H. nummers 5811 A-12, 5811 A-18, 5811 A-24, 5811 A-30, 5811 A-36, 5811 A-42, 5811 A-48 5811 A-54 en 5811 A-60 eenhonderd negen en twintig gulden, en voor het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente _____

_____, sectie H. nummer 5811 A-6 eenhonderd negen en twintig gulden vijf en twintig cent (welke laatstgemelde canon met vijf en twintig cent zal worden verminderd, indien de erfpachtsovereenkomst ten aanzien van het perceel, ten tijde van de splitsing in appartementen kadastraal bekend als gemeente _____, sectie H. nummer 5692, wordt ontbonden), al welke canons, voor zoveel over elk kalenderhalfjaar verschuldigd, telkens na afloop van die termijn, uiterlijk op de achtste werkdag der maanden januari en juli, ten kantore van de administrateur van de Gemeentelijke Dienst voor de Volkshuisvesting van _____ moeten worden voldaan, telkenmale onder gelijktijdige bijbetaling van een gulden per appartementsrecht, in verband met vermeerdering van administratiekosten voor de gemeente _____, voor het eerst uiterlijk op de achtste werkdag der maand januari negentienhonderd drie en zeventig, zijnde het tot en met dertig juni negentienhonderd twee en zeventig aan canon verschuldigde voldaan. Ten slotte verklaarden de comparanten:-----

- a. dat een afschrift van deze akte zal worden overgeschreven ten hypotheekkantore te _____ ;-----
- b. dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, zomede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken grosse dezer akte, voor rekening zijn van de erfpachtster.-----
- De comparant ter andere zijde, handelend als voormeld, verklaarde voor alle gevolgen dezer akte woonplaats te kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minute.-----
- De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.-----

-----waarvan
akte, in minuut is verleden te _____ op de datum in het
hoofd dezer akte vermeld.-----

Uytken

VVE Beheer B.V. 000227016 - 14



De zekelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verachte-
 nen 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 compa-
 ranten en mij, notaris, ondertekend.-----

[Handwritten signatures]

lestu. *[Handwritten mark]*

Geregistreerd te op 24 NOV. 1972
 in Registratie 3, deel 507, nummer 622
 geen verhoor bijzaak.
 De inspecteur.
 Registratie 2 m. 11700 - 2
 Voldeed aan kosten van
 registratie drie gulden
 f. 3.-
 De ontzanger?

A. de KREEK
 commiss

[Large handwritten signature]

R. W. Morel
 gemachtigde

VVE Beheer B.V. 000227016 - 15

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 98589801/FS

Heden, tweeëntwintig april tweeduizend zestien, verschenen voor mij, mr. Louise Francien Emilie Middelkoop-Verdooren, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Pepijn de Vries, notaris gevestigd te Leiderdorp:

1. mevrouw Samantha Johanna Bergman, geboren te Leiden op achtentwintig februari negentienhonderdeenentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2352 KM Leiderdorp, Loevestein 12, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer ANDRÉ EUGÈNE DE NIJS BIK, geboren te Haarlem op elf maart negentienhonderdvijfenvijftig, zich identificerende met zijn Nederlands paspoort, met kenmerk NP487HH45, uitgegeven te Dongen, op acht maart tweeduizend twaalf, gehuwd met mevrouw Johanna Plasman, wonende te 5102 BW Dongen, Barentszstraat 10; die bij het geven van de volmacht handelde als bewindvoerder over het vermogen van mevrouw **ELISABETH PIETERNELLA MARIA STENGER**, geboren te Bandung op dertig juli negentienhonderdtweeëntwintig, niet-hertrouwde weduwe van de heer Bastiaan Cornelis de Groot, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 5102 DB Dongen Dongepark 1; hierna te noemen: "verkoper"; en
2. a. de heer **JOHANNES LAMBERTUS KAPAAN**, geboren te Rijswijk op zeventien mei negentienhonderdvierenveertig, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 4384904218, afgegeven te Moerdijk op dertig april tweeduizend veertien;
b. mevrouw **MARION BINK**, geboren te Leiden op eenentwintig april negentienhonderdzesenviertig, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 5578867844, afgegeven te Moerdijk op dertig maart tweeduizend zestien; zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 4791 BV Klundert, Ambachtsherenweg 29 a (toekomstig adres: 2251 LT Voorschoten, Badhuisstraat 7); hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negentien februari tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met toebehoren en afzonderlijke berging in het souterrain gelegen te 2251 LT Voorschoten, Badhuisstraat 7, **kadastraal bekend** gemeente Voorschoten, sectie A, complexaanduiding 5111, appartementsindex 8, hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte omvat:

- a. het tweeëntachtig/tweeduizend negenhonderd eenenvijftigste (82/2.951ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartementsgebouw (parkgebouw 1) met toebehoren en garage-inrit, bestaande uit vierentwintig (24) woningen en achttien (18) garageboxen, elke woning met afzonderlijke berging in het souterrain, waarvan vier (4) bergingen in combinatie met een garagebox, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, complexaanduiding: 5111, appartementsindex: A1, uitmakende het drie/negende (3/9e) aandeel in het gebouwencomplex, bevattende in totaal tweeënzeventig (72) woningen en zesenzestig (66) garageboxen waarvan tien (10) in combinatie met een berging met erf en grond, water, groenvoorzieningen, autoparkeerplaatsen en toegangswegen en -paden, staande en gelegen te Voorschoten aan de Leidseweg en Badhuisstraat, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, complexaanduiding 5107, groot twee hectare, zes en veertig are, een en twintig centiare,
- b. het uitsluitend gebruik van de hiervoor onder "omschrijving registergoed" vermelde woning.

GEbruik VAN HET VERKOCHTE

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als woonhuis.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage, in Register Hypotheken 4, op vier januari negentienhonderdzesennegentig in deel 12385 nummer 1, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen dat geen van hen zich terzake van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, en afstand door partijen van het recht om op welke grond dan ook algehele ontbinding van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering te vorderen, op drie januari negentienhonderdzesennegentig verleden voor mr. J. Karstens, destijds notaris te Leiden.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Bakker & Neve Netwerk Notarissen te Leiderdorp, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

KWALITEITSREKENING

Indien een betaling van een kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een partij en sprake is van een onterechte/onverschuldigde betaling van Bakker & Neve Netwerk Notarissen ten gevolge van

een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijke) onjuiste interpretatie van de koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende partij het door Bakker & Neve Netwerk Notarissen ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Bakker & Neve Netwerk Notarissen restitueren.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zijn per vandaag over de lopende termijnen verrekend.

BEPALINGEN

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, kan dit geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs noch tot enige andere rechtsvordering. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.
3. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger

tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Garanties. Verklaringen door verkoper.

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Het verkochte was per de koopdatum niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening.

KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING/VERENIGING VAN EIGENAARS

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in

- de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op negen juni negentienhonderdvierennegentig verleden voor notaris mr. J. Karstens, destijds gevestigd te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op dertien juni negentien-honderdvierennegentig in register Hypotheken 4, deel 11225, nummer 37, en
- de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op negen juni negentienhonderdvierennegentig verleden voor genoemde notaris mr. J. Karstens, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op dertien juni negentienhonderdvierennegentig in register Hypotheken 4, deel 11225, nummer 38,

en de daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

Het saldo van de in de vereniging van Eigenaren opgebouwde onderhouds- en/of reservefondsen blijkt uit een aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaars.

Uit deze opgave blijkt eveneens dat verkoper geen achterstand heeft in de betaling van de verschuldigde service- en exploitatiekosten.

De vereniging van eigenaren heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaar een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Een eventueel positief respectievelijk negatief saldo in de eindafrekening stookkosten, komt ten goede respectievelijk ten laste van verkoper en zal via de administrateur der vereniging van eigenaren worden verrekend.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, wordt verwezen naar:

a. een akte van ruiling en levering op veertien april negentienhonderdvierennegentig verleden voor genoemde notaris Karstens, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voorheen te 's-Gravenhage op vijftien april daarna in Register Hypotheken deel 4 deel 11109 nummer 33, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:

"BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Ballast-Nedam verplicht zich tot realisering van vier appartementsgebouwen en wat daarmee annex is op het haar in eigendom verblijvende gedeelte van het hiervoor omschreven perceel bouwgrond, uitmakende een ter plaatse aangegeven gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 4685.

Hierbij gelden de volgende criteria:

- a. de beganegrondvloer van de eerste woonlaag mag ten hoogste op een meter vijftwintig centimeter boven het maaiveld zijn gelegen;*
- b. de gemeente kan aanbevelingen doen over het voorzieningenniveau en specifieke woonwensen;*

- c. de bouwplannen zullen op gebruikelijke wijze worden ingediend;
- d. de parkeernorm in het gebied is gesteld op tenminste één vijf/tiende (1,5) plaatsen per appartement waarvan er een onder de appartementsgebouwen zal moeten worden gerealiseerd;
- e. de verkoopprijzen zullen liggen tussen tweehonderdvijftigduizend gulden (f. 250.000,--) en vierhonderdduizend gulden (f. 400.000,--), dit met uitzondering van enkele penthouses, die een hogere verkoopprijs zullen hebben; omtrent de prijsvorming van de diverse appartementen wordt overleg gepleegd met de gemeente;
- f. de verkoop van de appartementen zal in principe in eerste instantie geschieden aan Voorschotense en Leidse ingezetenen elk voor vijftig procent (50%). Na drie maanden maximale acquisitie onder de genoemde doelgroepen met onvoldoende resultaat kan verkoop aan anderen plaats vinden . Omtrent de uitwerking van dit principe zullen nadere afspraken worden gemaakt;
- g. de start van de bouwwerkzaamheden zal in ieder geval plaats vinden, zodra duidelijk is, dat zestig procent (60%) van de appartementen kan worden verkocht en de bouw planologisch mogelijk is gemaakt, zulks binnen een jaar nadat de planologische en vergunningstechnische belemmeringen zijn opgeheven.
2. Ballast-Nedam verplicht zich tot het in overleg met de afdeling beplantingen van de gemeente Voorschoten doen ontwerpen van een samenhangend landschaps- en beheersplan door een door haar in te schakelen landschapsdeskundige , zulks onder handhaving van de als zodanig op bijlage II, behorende bij de tussen partijen gesloten overeenkomst, aangegeven bomen. Dit door burgemeester en wethouders goed te keuren plan, dat onderdeel zal vormen van het in herziening te brengen bestemmingsplan Nieuw Voordorp, dient uiterlijk te worden uitgevoerd in het eerstkomende plantseizoen na oplevering van de woningen.
3. De gehele inrichting van het gebied inclusief uitvoering landschapsplan, watergangen, ontsluitingswegen, rioleringsstelsel en dergelijke zal plaatsvinden voor rekening van Ballast-Nedam, evenals het beheer en onderhoud van het terrein in de definitieve situatie, een en ander in overleg met en ten genoegen van de gemeente.
4. Ballast-Nedam betaalt aan de gemeente , zulks overeenkomstig de Exploitatieverordening Voorschoten 1978, artikel 11, juncto artikel 9:
- a. de kosten van voorbereiding voor vaststelling en goedkeuring van een herziening van het bestemmingsplan Nieuw Voordorp bestaande uit de kosten van het in te schakelen stedenbouwkundig bureau, de gemeentelijke begeleiding ervan en de gemeentelijke begeleidingskosten van de te volgen procedure(s), de keuze van het stedenbouwkundig bureau wordt , na overleg met Ballast-Nedam, gemaakt door de gemeente; de gemeentelijke kosten bedragen zeventienduizend vijfhonderd gulden (f. 17.500,--)
- b. een bijdrage in het fonds voor bijzondere voorzieningen ten algemene nutte, de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen; deze bijdrage komt op een bedrag van éénhonderdtweënnegentigduizend gulden (f.192.000,--). Dit bedrag dient uiterlijk te zijn voldaan op de dag waarop met de bouwwerkzaamheden wordt gestart.
5. Ballast-Nedam zal de gemeente schadeloos stellen voor eventuele schade aan gemeentelijke voorzieningen als wegen en dergelijke, die het gevolg zijn van de bouwwerkzaamheden en hetgeen daarmee samenhangt. In verband daarmee zullen partijen tevoren de bestaande situatie opnemen en overigens een nadere afspraak maken voor een zo kort mogelijke route voor het bouwverkeer.
6. Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen, genoemd onder 2 en 3, voor wat betreft de realisering van de gehele inrichting ten genoegen van de gemeente, stelt Ballast-Nedam ten

behoefte van de gemeente, een onvoorwaardelijke bankgarantie tot een bedrag van éénhonderdvijfentwintigduizend gulden (f. 125.000,-), welke bankgarantie zal gelden tot vier maanden na voltooiing van de gehele inrichting van het gebied.

De bankgarantie bevat de clausule dat de betreffende Nederlandse bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag aan de gemeente zal uitkeren indien het samenhangend landschapsplan (artikel 2) en/of de totaalinrichting (artikel 3) niet tijdig is uitgevoerd, een en ander onverminderd de verplichting voor Ballast-Nedam de uitvoering alsnog ter hand te nemen.

7. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding aan derden van het hiervoor omschreven aan Ballast-Nedam in eigendom behorende perceel bouwgrond zullen aan de opvolgende eigenaar worden opgelegd de verplichtingen ten behoeve van de gemeente, voortvloeiende uit de artikelen 1 tot en met 6 van de onderhavige Bijzondere Bepalingen alsmede deze bepaling, een en ander voor zover zij nog van toepassing zijn; bij niet nakoming verbeurt degene die deze bepaling overtreedt, een door het enkele feit der niet nakoming of overtreding dadelijk oplegbare boete van een miljoen gulden (f. 1.000.000,-), zulks zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Partijen verklaren dat zij ter uitvoering en ter aanvulling van de hiervoor omschreven bijzondere bepalingen zijn overeengekomen te vestigen en te aanvaarden het navolgende BEDING MET KWALITATIEVE WERKING/KETTINGBEDING

De verplichtingen voor Ballast-Nedam, voortvloeiende uit de artikelen 1 tot en met 7 van de Bijzondere Bepalingen zullen overgaan op casu quo worden opgelegd aan degenen die het aan Ballast-Nedam in eigendom toebehorende perceel bouwgrond, uitmakende het aan Ballast-Nedam in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 4865, of een gedeelte daarvan (daaronder uitdrukkelijk begrepen een appartementsrecht na splitsing in appartementsrechten) zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

De comparant sub I, handelend als gemeld, verklaarde ermee in te stemmen dat de verplichtingen ten aanzien van het beheer en onderhoud niet worden opgelegd aan de individuele appartementseigenaars doch aan de Vereniging van Eigenaars Parkgebouwen Beukenrode, Leidseweg/Badhuisstraat Voorschoten, gevestigd te Voorschoten, zulks onder de voorwaarde dat genoemde vereniging zich verbindt tot het verrichten van het beheer en onderhoud van het terrein en tot betaling van de bij niet-nakoming of overtreding verschuldigde boete van een miljoen gulden (f. 1.000.000,-)."

b. een akte ondermeer inhoudende de vestiging van het recht van opstal betreffende kabels en leidingen, op veertien april negentienhonderdvierennegentig verleden voor de destijds te Leiden gevestigde notaris mr H.M. Karstens-van Halsema, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voorheen te 's-Graven-hage op vijftien april daarna in Register Hypotheken 4 deel 11109 nummer 32, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidend:

"Ter uitvoering van deze overeenkomst verleent Ballast aan EWR, gelijk EWR aanvaardt:

het zakelijk RECHT VAN OPSTAL op een strook grond, ter grootte van ongeveer vijfhonderddrieëntwintig vierkante meter (523 m²), welke strook grond uitmaakt een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 4685, geheel groot twee hectare, zesenvijftig are en achtendertig centiare, welk recht van opstal inhoudt het in eigendom hebben of verkrijgen van kabels en leidingen met alle daarbij behorende voorzieningen. Voormelde strook grond is schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

De comparant verklaarde dat dit recht van opstal is gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1.

Het hiervoor genoemde recht van opstal wordt verleend en aanvaard onder de voorwaarden zoals vermeld in de Algemene voorwaarden voor het aanleggen en in stand houden krachtens zakelijke rechten van werken van N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland", hierna genoemd A.V.Z.R., voorzover daarvan daarvan bij in deze akte niet is afgeweken, en voorts onder de in deze akte opgenomen bepalingen. De comparant, handelende in zijn sub b gemelde hoedanigheid verklaarde Ballast voor het sluiten van de overeenkomst een exemplaar van A.V.Z.R. heeft ontvangen.

Gelet op het bepaalde in voornoemde bepalingen A.V.Z.R. en gelet op het bepaalde in de artikelen 5:101 en volgende Burgerlijk Wetboek, gelden met betrekking tot het recht van opstal de navolgende bepalingen:

a. tijdsduur.

Het recht van opstal is eeuwigdurend.

b. opzegging.

Het recht van opstal is van de zijde van Ballast niet opzegbaar.

Het recht van opstal is van de zijde van EWR te allen tijde geheel of gedeeltelijk opzegbaar, zulks, gelet op de dwingende wetsbepalingen terzake, bij exploit en met een opzegtermijn van tenminste een jaar.

EWR is verplicht ten opzichte van Ballast om het recht van opstal op te zeggen, indien en zodra de werken, die door EWR op grond van het recht van opstal zijn aangelegd, definitief buiten gebruik zijn gesteld.

c. vergoeding na einde recht van opstal.

Bij het einde van het recht van opstal heeft EWR de keuze om of de door haar aangebrachte werken weg te nemen, in welk geval EWR verplicht is de zaak waarop het recht van opstal rustte binnen zes maanden zo goed mogelijk in de oude toestand terug te brengen; of de door haar aangebrachte werken te laten bestaan in welk geval deze eigendom worden van de grondeigenaar; in dit geval heeft EWR geen recht op vergoeding van de waarde van de door haar aangebrachte werken.

TEGENPRESTATIE

Artikel 2.

Het recht van opstal wordt door EWR verkregen om niet.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 3.

Voor de duur van het recht van opstal worden, gelet op het bepaalde in voornoemde A.V.Z.R., ten behoeve van het perceelsgedeelte waarop het recht van opstal gevestigd is, alsmede ten behoeve van de bij deze akte verkochte perceelsgedeelten en ten laste van het aan Ballast in volle eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 4685 gevestigde de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende dat EWR te allen tijde toegang heeft tot de werken, (waaronder begrepen het transformatorstation en de gasdrukregelset, die gebouwd zullen worden op de bij deze akte verkochte perceelsgedeelten), met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen.

Deze toegang zal plaatshebben op een wijze die in redelijk overleg met grondeigenaar zal worden bepaald.

- b. *de erfdiensbaarheid, inhoudende het recht van EWR om gebruik te maken van de zaak waarop het recht van opstal gevestigd is, voorzover dat noodzakelijk is voor de uitoefening van haar bevoegdheden krachtens het recht van opstal.
De comparant, handelende als sub a gemeld, verklaarde voornoemde erfdiensbaarheden te aanvaarden."*
- c. *de akten van (hoofd- en onder) splitsing in appartementsrechten op negen juni negentienhonderdvierennegentig verleden voor mr J. Karstens, notaris ter standplaats Leiden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage op dertien juni negentienhonderdvierennegentig in register hypotheek 4, alsmede naar het bij die akten van splitsing van toepassing verklaarde Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, vastgesteld op verzoek van de Koninklijke Notariële Broederschap bij akte twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor de plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers voorheen te 's-Gravenhage op tien januari daarna in deel 9763 nummer 1.*

In de akte van (hoofd) splitsing in appartementsrechten is onder meer woordelijk vermeld:

"De comparant, handelende als gemeld, verklaarde nog:

De oprit toeganggevend tot de garageboxen van appartementsrecht A2 en A3 maakt deels deel uit van appartementsrecht A2 en deels van appartementsrecht A3. Via het opleggen van verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan de eigenaars van de appartementsrechten welke zullen ontstaan door ondersplitsing zal aan die eigenaars de verplichting worden opgelegd om te dulden dat deze oprit zowel door de eigenaars of gebruikers van de ondergesplitste appartementsrechten A2 als door de eigenaars of gebruikers van de ondergesplitste appartementsrechten A3 kunnen worden gebruikt.

De comparant thans namens Ballast handelende als enige bestuurder van de vereniging Vereniging van Eigenaars Parkgebouwen Beukenrode, Leidseweg/Badhuistraat Voorschoten, gevestigd te Voorschoten, thans adres hebben de K.P. van der Mandelelaan 32, 3062 MB Rotterdam, verklaarde dat de door hem vertegenwoordigde vereniging de verplichtingen tot beheer en onderhoud van het terrein, dat niet is bestemd tot uitsluitend gebruik van de appartementseigenaars namens de appartementseigenaars zal nakomen en zich zal verbinden -ten opzichte van de gemeente Voorschoten- zulks onder uitsluiting van de appartementseigenaars afzonderlijk - tot betaling van de bij niet nakoming of overtreding verschuldigde boete ten belope van een miljoen gulden (f. 1.000.000,00)."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

BEWIND EN MACHTIING KANTONRECHTER

Voormelde bewind is uitgesproken bij beschikking van de Rechtbank Den Haag de dato vijftien

mei tweeduizend zes en hersteld bij beschikking de dato eenendertig maart tweeduizend zestien zaaknummer 587910 EJ VERZX 06-825893.

Van de machtiging aan de bewindvoerder blijkt uit een beschikking de dato vierentwintig maart tweeduizend zestien van de rechtbank Zeeland -West Brabant met nummer 4900914 OV VERZ 162121.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte wordt gehecht.

FISCALE VERKLARING

Ten slotte verzocht koper mij, notaris, namens hem aan de voet van deze akte opgave te doen van het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting zijnde tweeduizend negenhonderdtweëntwintig euro (**€ 2.922,00**).

De overdrachtsbelasting is berekend over de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reserve- en/of onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaars zijnde een bedrag groot drieduizend achthonderdvierennegentig euro en zesennegentig cent (**€ 3.894,96**).

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de volmacht;
- de verklaring van de vereniging van eigenaars;
- voormelde kopieën beschikkingen van de kantonrechter.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en vijftig minuten (**11:50u**)

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Louise Françien Emilie Middelkoop-Verdooren, als waarnemer van mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp.

De ondergetekende, mr. Louise Françien Emilie Middelkoop-Verdooren, als waarnemer van mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. Louise Françien Emilie Middelkoop-Verdooren, als waarnemer van mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp.

De ondergetekende, mr. Louise Françien Emilie Middelkoop-Verdooren, als waarnemer van mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp, 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 22-04-2016 om 13:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68143 nummer 72.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

634176AF5F2C874ACBCCD47165A033423E9113E4 toebehoort aan Louise Françien Emilie Middelkoop-Verdooren.

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