

Rotterdam OZ4 40710/135

14-06-2005 14:05

Kloosterman mr. N. / 1041088

met 3 vervolgbld(en)

Aantekening



20050614003703

3 volgbladen

Kadaster

*1041088

Heden, dertien juni tweeduizend vijf (13-06-2005), -----
om twaalf uur en vijf en dertig minuten (12:35 uur) -----
verscheen voor mij, mr. Nicolaas Kloosterman, notaris te Schiedam: -----
de heer Johannes Leissner, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van -----
bovengenoemde notaris, kantoorhoudende te 3119 CR Schiedam, Parkweg 216,
geboren te Rotterdam op zevenentwintig september -----
negentienhonderdzesenvijftig (27-09-1956), -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke ---
rechtspersoon: **gemeente Rotterdam**, kantoorhoudende te 3029 AD Rotterdam,
Galvanistraat 15, daartoe mede op grond van het bepaalde in artikel 171 van de
Gemeentewet, juncto afdeling 10.1.1. van de Algemene Wet bestuursrecht, ----
gevolmachtigd in een besluit van de burgemeester van die gemeente en als ----
zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het college van -----
burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato elf maart ----
tweeduizend drie (11-03-2003). -----

De comparant verklaart: -----

A. DEFINITIES-----

1. In deze akte wordt verstaan onder: -----

• **Appartementensplitsing-Blooteigendom** -----

De bij deze akte tot stand te brengen splitsing in appartementsrechten, als -----
bedoeld in artikel 5:106 BW, van de Blooteigendom.-----

• **Appartementensplitsing-Erfpacht**-----

De bij de Splitsingsakte-Erfpacht tot stand gebrachte splitsing in -----
appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 dan wel 107 BW, welke ----
splitsing in appartementsrechten nadien niet is gewijzigd. -----

• **Appartementsrecht-Blooteigendom**-----

Een appartementsrecht dat ontstaat als gevolg van de bij deze akte tot stand te --
brengen Appartementensplitsing-Blooteigendom.-----

• **Appartementsrecht-Erfpacht**-----

Een appartementsrecht dat is ontstaan als gevolg van de Splitsingsakte-Erfpacht.

• **Blooteigendom** -----

De met de Erfpacht bezwaarde eigendom van de Onroerende Zaak, thans -----
toebehorend aan de Gemeente. -----

• **BW**-----

Burgerlijk Wetboek.-----

• **Erfpacht**-----

De op de Onroerende Zaak rustende erfpacht, verleend bij de Erfpachtake.-----

• **Erfpachtake** -----

De op twintig februari tweeduizend twee voor mr. K.F.M. Berger, notaris met --
vestigingsplaats Rotterdam, gepasseerde akte waarbij door de Gemeente de ----
Erfpacht is verleend, van welke akte op eenentwintig februari tweeduizend twee
een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor ----
registergoederen te Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 21953 nummer --
32.-----

Hyp. 4

- **Erfpachter** -----
De gerechtigde tot een door de Gemeente verleende erfpacht. -----
- **Gebouw**-----
De op de Onroerende Zaak door of voor rekening van een (voormalig) -----
gerechtigde tot de Erpacht gerealiseerde of in aanbouw zijnde opstallen. -----
- **Gemeente**-----
Het publiekrechtelijk lichaam: de gemeente Rotterdam, kantoorhoudende te ---
3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15. -----
- **Onroerende Zaak** -----
Het perceel grond gelegen te Rotterdam aan/nabij de Wijnbrugstraat, Wijnhaven
en Bierstraat, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH nummer 440, -
groot vijftientig are en zestig centiare. -----
- **Splitsingsakte-Erfpacht**-----
De op twintig maart tweeduizend twee voor mr. K.F.M. Berger, notaris met ---
vestigingsplaats Rotterdam, gepasseerde akte van splitsing in -----
appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 dan wel 107 BW, van welke --
akte op eenentwintig maart tweeduizend twee een afschrift is ingeschreven in de
daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam, in ---
register Hypotheken 4, deel 22036 nummer 17, bij welke akte de Erfpacht in ---
driehonderd negenenzestig (369) appartementenrechten is gesplitst, alsmede de --
op veertien september tweeduizend vier voor een waarnemer van A.H.N. -----
Stollenwerck, met plaats van vestiging Rotterdam, gepasseerde akte van -----
rectificatie, van welke akte op vijftien september tweeduizend vier een afschrift
is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Rotterdam in -----
register Hypotheken 4 in deel 40494 nummer 137.-----
- **Splitsingsreglement-Blooteigendom**-----
Het ter zake van de Appartementensplitsing-Blooteigendom geldende -----
splitsingsreglement als bedoeld in artikel 5:111, sub d, en artikel 5:112 BW.-----
- **Splitsingsreglement-Erfpacht**-----
Het ter zake van de Appartementensplitsing-Erfpacht geldende -----
splitsingsreglement als bedoeld in artikel 5:111, sub d, en artikel 5:112 BW.-----
- **Splitsingstekening-Erfpacht**-----
De voor de Appartementensplitsing-Erfpacht geldende tekening als bedoeld in -
artikel 5:109 lid 2 BW.-----
- **Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom** -----
De bij deze akte op te richten vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel ---
5:112 lid 1 onder e BW. -----
- **Vereniging van Eigenaars-Erfpacht** -----
De bij de Splitsingsakte-Erfpacht opgerichte vereniging van eigenaars als -----
bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW.-----
- 2. De definities kunnen zonder verlies van betekenis zowel in enkelvoud als
in meervoud worden gebruikt. -----
- B. INLEIDING**-----
- 1. Per één januari tweeduizend drie is door de Gemeente een nieuw -----
gronduitgiftebeleid ingevoerd.-----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Het nieuwe gronduitgiftebeleid houdt onder meer in dat de Gemeente haar grond bestemd voor de functies wonen (voor zover het geen ----- huurwoningen betreft) en/of kantoren met ingang van één januari twee --- duizend drie zal uitgeven in eigendom. -----
2. De Gemeente heeft besloten om – in verband met het nieuwe beleid – aan de Erfpachters van grond bestemd voor de hiervoor bedoelde functies een conversieaanbod te doen. -----
Met dit conversieaanbod krijgen de Erfpachters het recht om van de ----- Gemeente de blooteigendom te verwerven van de onroerende zaak ----- waarvan de Erfpachters reeds de erfpacht hebben. -----
 3. Het conversieaanbod zal ook worden gedaan aan de eigenaars van ----- appartementsrechten die zijn ontstaan door splitsing in ----- appartementsrechten van een door de Gemeente verleende erfpacht. -----
 4. De Gemeente zal aan de onder 3 bedoelde eigenaars te koop aanbieden: de appartementsrechten die ontstaan doordat de Gemeente de blooteigendom van de onroerende zaken, waarop bedoelde eigenaars een recht van ----- erfpacht hebben, in appartementsrechten splitst. -----
 5. Bij het in appartementsrechten splitsen van een blooteigendom zal de ---- Gemeente zo veel mogelijk aansluiten bij de splitsing in ----- appartementsrechten van de erfpacht die rust op de onroerende zaak ----- waarvan de Gemeente de blooteigendom splitst. -----
 6. Het onder 5 vermelde houdt in dat: -----
 - a. de ruimten, waarop de Appartementsrechten-Blooteigendom het ---- exclusief recht van gebruik geven, identiek zullen zijn aan de ----- ruimten waarop de Appartementsrechten-Erfpacht het exclusief ---- recht van gebruik geven; -----
 - b. de Splitsingstekening-Erfpacht overeenkomstig van toepassing zal - worden verklaard op de Appartementsplitsing-Blooteigendom;----
 - c. voor de Appartementsplitsing-Blooteigendom dezelfde ----- complexaanduiding zal gelden als die welke is toegekend ter zake -- van de Appartementsplitsing-Erfpacht; -----
 - d. de kadastrale registratie van de Appartementsrechten- ----- Blooteigendom zodanig zal plaatsvinden, dat uit de registratie van - een Appartementsrecht-Blooteigendom respectievelijk van een ---- Appartementsrecht-Erfpacht is af te leiden bij welk ----- Appartementsrecht-Erfpacht respectievelijk Appartementsrecht- ---- Blooteigendom dit behoort, met andere woorden: welk ----- Appartementsrecht-Blooteigendom enerzijds en welk ----- Appartementsrecht-Erfpacht anderzijds op dezelfde ruimten ----- betrekking hebben. -----
 7. De onder 6 vermelde werkwijze is afgestemd met het kadaster. -----
Van deze afstemming met het kadaster blijkt uit een op drie en twintig ---- januari tweeduizend vier voor een plaatsvervanger van mr. H.M.I.Th. ---- Breedveld, notaris met plaats van vestiging Rotterdam verleden akte, ---- waarvan op drie en twintig januari tweeduizend vier een afschrift is ----- ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor -----

registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4 deel 40320 -----
nummer 110. -----

Bedoelde akte vermeldt tevens de wijze van kadastrale tenaamstelling van
de bij de splitsing in appartementsrechten van een blooteigendom te -----
creëren appartementsrechten. -----

8. De Gemeente zal bij deze akte de Blooteigendom splitsen in driehonderd
negenenzestig (369) appartementsrechten. -----

C. SPLITSINGSTEKENING/COMPLEXAANDUIDING -----

1. De Gemeente verklaart bij deze de Splitsingstekening-Erfpacht -----
overeenkomstig van toepassing op de Appartementsplitsing- -----
Blooteigendom. -----

2. De destijds bij de goedkeuring door het kadaster van de -----
Splitsingstekening-Erfpacht vastgestelde complexaanduiding luidt: 441 A.

D. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

De Gemeente splitst bij deze de Blooteigendom in driehonderd negenenzestig --
(369) Appartementsrechten-Blooteigendom. De Appartementsrechten- -----
Blooteigendom zijn kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH -----
complexaanduiding 441 A, en hebben respectievelijk de indices een (1) tot en --
met driehonderd negenenzestig (369). -----

De respectieve Appartementsrechten-Blooteigendom:-----

- a. omvatten een onverdeeld aandeel in de Blooteigendom; en-----

- b. geven een uitsluitend recht van gebruik, -----

welke onverdeelde aandelen (qua grootte) en welke uitsluitende rechten van ---
gebruik (wat betreft de ruimten waarop deze betrekking hebben) per -----
Appartementsrecht-Blooteigendom identiek zijn aan het aandeel in de Erfpacht
respectievelijk het uitsluitend recht van gebruik zoals deze beide verbonden zijn
aan het bij het betreffende Appartementsrecht-Blooteigendom behorende -----
Appartementsrecht-Erfpacht, zulks in de zin als hiervoor onder B.6.d. bedoeld. -

E. VOOR TE BEHOUDEN RECHTEN -----

In de Appartementsplitsing-Blooteigendom zijn niet begrepen: de door de ---
Gemeente bij de levering van een Appartementsrecht-Blooteigendom voor te ---
behouden rechten, die ingevolge dit voorbehoud niet op de verkrijgers van die -
appartementsrechten overgaan. -----

Voorzover een recht als bedoeld van rechtswege (als erfpachtvoorwaarde) op de
verkrijgers van een Appartementsrecht-Blooteigendom mocht overgaan, geldt --
dat het betreffende recht eveneens (zelfstandig) door de Gemeente kan worden -
uitgeoefend. -----

F. SPLITSING CANONVERPLICHTING-----

1. Bij de Splitsingsakte-Erfpacht is de ter zake van de Erfpacht geldende ---
canonverplichting gesplitst. -----

2. Indien – in afwijking van het sub 1 vermelde – geen splitsing van de -----
canonverplichting heeft plaats gevonden, splitst de Gemeente deze -----
verplichting – de belangen van de eigenaars van de Appartementsrechten-
Erfpacht daarbij vrijwillig waarnemend- bij deze alsnog. Deze splitsing --
geschiedt conform de thans door de eigenaars van de -----
Appartementsrechten-Erfpacht in de praktijk aan de Gemeente -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- verschuldigde canonbedragen, en geschiedt derhalve conform de verdeling zoals deze in de praktijk ten uitvoer wordt gebracht.-----
3. Het vorderingsrecht ter zake van de respectieve canonverplichtingen wordt hierna bij deze akte gesplitst en komt toe aan diegene als hierna sub G.1. - (i) vermeld. -----
- 4.1 De hiervoor bedoelde respectievelijk tot stand gebrachte splitsing van de - canonverplichting en de hierna sub G tot stand te brengen splitsing van het recht op ontvangst van de canon, leidt ertoe dat per Appartementsrecht- --- Blooteigendom en het daarmee corresponderende Appartementsrecht- ---- Erfpacht over en weer een aan elkaar gelijk recht op ontvangst en betaling van canon bestaat. -----
- 4.2 Tenzij de eigenaar van een Appartementsrecht-Blooteigendom of een ---- Appartementsrecht-Erfpacht zich hiertegen verzet, geldt dat de ingevolge de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden geldende bepalingen ----- terzake van de canonverplichting – met inbegrip van de bepalingen inzake de vaststelling, aanpassing en herziening van de verschuldigde canon – --- met ingang van heden gelden per Appartementsrecht-Blooteigendom en -- het daarmee corresponderende Appartementsrecht-Erfpacht.-----
5. De Gemeente verklaart dat het onder deze F bepaalde geldt als aanvulling op en als zodanig als onderdeel van het hierna sub G vast te stellen ----- Splitsingsreglement-Blooteigendom. -----
- G. SPLITSINGSREGLEMENT** -----
1. De Gemeente stelt bij deze het Splitsingsreglement-Blooteigendom vast.-- Het Splitsingsreglement-Blooteigendom is gelijk aan het ----- Splitsingsreglement-Erfpacht, met dien verstande dat het ----- Splitsingsreglement-Blooteigendom bovendien de volgende bepalingen -- bevat: -----
- (i) **Vorderingsrecht canon**-----
- De aan de Blooteigendom verbonden vorderingsrechten ter zake van zowel de huidige als toekomstige canonverplichtingen kunnen door de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom slechts --- worden uitgeoefend als volgt: -----
- de eigenaar van een Appartementsrecht-Blooteigendom is ----- gerechtigd tot ontvangst van de canon voorzover deze – als gevolg - van de splitsing van de canonverplichting – is verschuldigd door de eigenaar van het Appartementsrecht-Erfpacht met dezelfde ----- appartementsindex als de appartementsindex behorend bij het ----- betreffende Appartementsrecht-Blooteigendom. -----
- (ii) **Overgangsbepalingen** -----
- a. Zolang de Appartementsrechten-Erfpacht bestaan, kan het aan de Appartementsrechten-Blooteigendom verbonden ----- gebruiksrecht ter zake van de Onroerende Zaak niet worden -- uitgeoefend. -----
- De gebruiksrechten ter zake van de Onroerende Zaak komen - op grond van de Erfpachtaakte respectievelijk de Splitsingsakte-Erfpacht toe aan de gerechtigde(n) tot de Erfpacht -----

	respectievelijk de eigenaar(s) van de Appartementsrechten- --- Erfpacht. ----- b. Zolang de Erfpacht niet is tenietgegaan komen de aan de ----- Onroerende Zaak verbonden kosten en lasten voor rekening -- van de gerechtigde(n) tot de Erfpacht respectievelijk de ----- eigenaars van de Appartementsrechten-Erfpacht, zulks met --- uitzondering van de kosten en lasten waarvan de Erfpachtake bepaalt dat deze zijn voor rekening van de gerechtigde tot de - Blooteigendom, welke laatstbedoelde kosten en lasten als ----- gevolg van deze akte komen ten laste van de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom. ----- c. Zolang de Appartementsrechten-Erfpacht bestaan, bestaat voor de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom in - hun hoedanigheid van lid van de Vereniging van Eigenaars--- Blooteigendom geen verplichting tot het jaarlijks houden van een ledenvergadering.----- Uitsluitend indien:----- - een zodanig aantal leden van de Vereniging van ----- Eigenaars Blooteigendom dat tezamen tenminste tien --- procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan ----- uitbrengen; danwel----- - de Gemeente, zolang zij gerechtigd is tot een of meer --- Appartementsrechten-Blooteigendom, bijeenroeping van de ledenvergadering wenst,----- zal het bestuur van de Vereniging van Eigenaars----- Blooteigendom een ledenvergadering bijeenroepen.----- d. Zolang de Gemeente eigenaar is van één of meer ----- Appartementsrechten-Eigendom: ----- - zal het bestuur van de Vereniging van Eigenaars- ----- Blooteigendom bestaan uit tenminste één of ten hoogste twee bestuurders;----- - wordt één bestuurder te allen tijde benoemd en ontslagen door de Gemeente; ----- - kunnen de andere eigenaars van een Appartementsrecht- Blooteigendom (dat wil zeggen: de gezamenlijke ----- eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom -- met uitzondering van de Gemeente) – desgewenst – te -- allen tijde tezamen de tweede bestuurder benoemen.----- De Gemeente benoemt hierbij zichzelf tot bestuurder van de - Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom. ----- e. Zolang de Gemeente gerechtigd is tot één of meer ----- Appartementsrechten- Blooteigendom, is het bestuur van de -- Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom slechts met ----- instemming van de Gemeente bevoegd om de Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom in en buiten rechte te ----- vertegenwoordigen. -----
--	--

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- f. Zolang de Gemeente gerechtigd is tot één of meer -----
Appartementsrechten-Blooteigendom, zullen de leden van de
Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom slechts besluiten ---
kunnen nemen met instemming van de Gemeente. -----
2. Een eventuele na heden tot stand te brengen wijziging van het -----
Splittingsreglement-Erfpacht leidt niet tot wijziging van het -----
Splittingsreglement-Eigendom, tenzij de eigenaars van de -----
Appartementsrechten-Blooteigendom tot wijziging van het -----
Splittingsreglement-Blooteigendom besluiten. -----

H. OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS -----

De Gemeente richt bij deze de vereniging op als bedoeld in artikel 5: 112 lid 1 -
sub e BW. -----

De vereniging heeft de naam: "Vereniging van Eigenaars (Blooteigendom) ----
Appartementencomplex De Waterstadtoeren aan/nabij de Wijnbrugstraat, -----
Wijnhaven en Bierstraat te Rotterdam". -----

De vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan bij correspondentie
en dergelijke gebruik maken van de verkorte naam: "Vereniging van Eigenaars
(Blooteigendom) De Waterstadtoeren te Rotterdam". -----

I. EINDE ERFPACHT -----

1. Met inachtneming van het in artikel 5:98 Burgerlijk Wetboek bepaalde ---
verklaart de Gemeente – zulks voor zich en, voor zoveel mogelijk, bij ----
voorbaat tevens voor degenen die bij de expiratie van de Erfpacht -----
gerechtigd zijn tot een Appartementsrecht-Blooteigendom – dat de -----
Erfpacht per de datum waarop de periode waarvoor de Erfpacht is -----
verleend eindigt, als beëindigd wordt beschouwd, zulks ook indien de ----
Onroerende Zaak op dat moment niet geheel of gedeeltelijk door de -----
eigenaars van de Appartementsrechten-Erfpacht is ontruimd. -----
2. Het in het vorige lid bepaalde geldt uitsluitend indien de splitsing in -----
appartementsrechten van de Erfpacht ingevolge de beëindiging van de ----
Erfpacht van rechtswege eindigt op grond van het bepaalde in artikel ----
5:143, lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek dan wel eindigt met medewerking -
van de desbetreffende appartementseigenaars. -----
3. Indien de Erfpacht eindigt, zal de Appartementensplitsing-Blooteigendom
zich uitstrekken over de volle eigendom van de Onroerende Zaak. -----

Volmacht -----

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een volmacht die is gehecht aan ---
een op vier en twintig maart tweeduizend vier (24-03-2004) voor mij notaris ---
verleden akte houdende splitsing in appartementsrechten van de blote eigendom.

----- WAARVAN AKTE,
is verleden te Schiedam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. ---
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte
is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon -
heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig -
voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met
de inhoud in te stemmen. -----

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst ----
door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris.-----
(Volgt ondertekening)

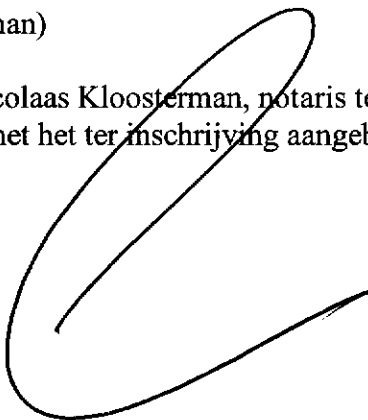
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(getekend: N. Kloosterman)

Ondergetekende, mr Nicolaas Kloosterman, notaris te Schiedam, verklaart dat
de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de
onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(getekend: N. Kloosterman)

Ondergetekende, mr Nicolaas Kloosterman, notaris te Schiedam, verklaart dat
dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to N. Kloosterman, is written over the text of the second declaration.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 14-06-2005 om 14:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40710 nummer 135.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.