

**AKTE VAN PARTIËLE WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/PARTIËLE
WIJZIGING REGLEMENT VAN SPLITSING**

Op *** verscheen voor mij, mr. Matthijs Matthieu Engelman, notaris te Rotterdam:

*** te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de vereniging met
volledige rechtsbevoegdheid: **VERENIGING VAN EIGENAARS**

**APPARTEMENTENCOMPLEX DE WATERSTADTOREN AAN /NABIJ DE WIJNBRUGSTRAAT,
WIJNHAVEN EN BIERSTRAAT TE ROTTERDAM**, gevestigd te Rotterdam, feitelijk adres
Wijnbrugstraat 329, 3011 XW Rotterdam, handelsregisternummer 24485065, hierna
te noemen: **de vereniging**.

**DE VERSCHENEN PERSOON, HANDELEND ALS GEMELD, GAF TE KENNEN:
CONSIDERANS**

A. Huidige splitsing in appartementsrechten.

Het recht van erfpacht, eindigende op twintig februari eenentwintighonderd een
om vierentwintig uur (24.00), op het perceel grond, eigendom van de gemeente
Rotterdam, gelegen te Rotterdam aan/nabij de Wijnbrugstraat, Wijnhaven en
Bierstraat te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AH
nummer 440, groot vijftientwintig aren zestig centiare (00.25.60), met de rechten
van de erfpachters op de daarop gestichte opstallen, zijnde het complex genaamd
"Waterstadtoeren", omvattende woningen, parkeerplaatsen, garageboxen, een
transformatorruimte en kantoor-/winkelunits/ruimten voor
horeca/detailhandel/showroom, in na te melden akte en ook (voor zover aan de
orde) hierna te noemen: "**de onroerende zaak**", is gesplitst in
appartementsrechten bij akte van splitsing in appartementsrechten, op twintig
maart tweeduizend twee voor notaris mr. K.F.M. Berger te Rotterdam verleden,
van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het
Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op eenentwintig maart
tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 22036 nummer 17, hierna te
noemen: "**de splitsingsakte**", waar de appartementsrechten kadastraal bekend
gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, indices 1 tot en met
369, zijn ontstaan.

In verband met het feit dat in de splitsingsakte enkele kennelijke misslagen als
bedoeld in artikel 45 lid 2 van de wet op het notarisambt voorkomen, is ter
verbetering daarvan door genoemde notaris Berger:

1. op zeven juni tweeduizend twee een proces verbaal van verbetering
opgemaakt, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de

- Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien juni tweeduizend twee in register hypotheek 4 deel 22268 nummer 10;
2. op twaalf november tweeduizend twee een proces verbaal van verbetering opgemaakt, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op veertien november tweeduizend twee in register hypotheek 4 deel 40018 nummer 124.

Tevens is door een waarnemer van notaris prof. mr. A.H.M. Stollenwerck te Rotterdam op veertien september tweeduizend vier een proces verbaal van verbetering opgemaakt, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vijftien september tweeduizend vier in register hypotheek vier deel 40494 nummer 137. Bij de splitsingsakte is de vereniging opgericht.

In de splitsingsakte is op de splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaard het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, welke akte bij afschrift is ingeschreven mede ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheek 4 deel 11905 nummer 1, in gemelde akte en ook hierna te noemen: "**het modelreglement**" of "**het algemeen reglement**", voor zover daarin geen wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht door het in de splitsingsakte opgenomen aanvullend reglement, in gemelde akte en ook hierna te noemen: "**het aanvullend reglement**".

B. Uitleg / uit te voeren rechtshandelingen.

De vereniging is bevoegd en wenst over te gaan tot partiële wijziging van de splitsing in appartementsrechten in die zin, dat:

- de huidige bestemming van de appartementsrechten met de indices 361, 362, 363 en 368, zijnde kantoor/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom, wordt gewijzigd in woning;
- de huidige bestemming van de appartementsrechten met de indices 366 en 369, zijnde kantoor/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom, wordt gewijzigd in kantoor/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom/woning;

als gevolg waarvan ook modelreglement partieel gewijzigd dient te worden.

Van het besluit tot de onderhavige wijzigingen van de vergadering van eigenaars, genomen met de meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, blijkt uit de aan deze akte gehechte notulen van de vergadering.

DE VERSCHENEN PERSOON, HANDELEND ALS GEMELD, VERKLAARDE VERVOLGENS:

1. WIJZIGING SPLITSING

Ter uitvoering van het hiervoor in de considerans sub B. bepaalde wordt bij deze overgegaan tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten zodanig dat met toepassing casu quo verwerking van de hiervoor in de considerans sub B. bedoelde wijzigingen de omschrijving van de appartementsrechten met de indices 351 tot en met 369 in de splitsingsakte met ingang van heden komt te luiden als volgt:

**"KANTOOR-/WINKELUNITS/RUIMTEN VOOR
HORECA/DETAILHANDEL/SHOWROOM/WONING**

351. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Bierstraat 10 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 351, uitmakende het eenhonderd acht en zestig/vier en veertig duizend zeventienhonderd twee en twintigste (168/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
352. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Bierstraat 8 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 352, uitmakende het tweehonderd drie en twintig /vier en veertig duizend zeventienhonderd twee en twintigste (223/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
353. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Bierstraat 6 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 353, uitmakende het tweehonderd vier en zestig /vier en veertig duizend zeventienhonderd twee en twintigste (264/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
354. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A,

- appartementenindex 354, uitmakende het tweehonderd negen en negentig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (299/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
355. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385 en 389 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 355, uitmakende het driehonderd acht en vijftig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (358/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
356. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 356, uitmakende het driehonderd dertien/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (313/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
357. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 357, uitmakende het eenhonderd vijf en twintig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (125/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
358. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 358, uitmakende het eenhonderd drie en twintig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (123/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;

359. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de begane grond, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 359, uitmakende het eenhonderd vijf en vijftig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (155/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
360. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de eerste verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 360, uitmakende het zeshonderd zeven en negentig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (697/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
361. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 361, uitmakende het vijfhonderd twee en zeventig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (572/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
362. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de tweede verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 362, uitmakende het zeshonderd zeven en negentig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (697/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
363. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen op de tweede verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 1, 5, 9, 13, 17, 383, 385, 389 en Wijnhaven 24, 26, 28 en 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A,

- appartementenindex 363, uitmakende het vijfhonderd zeventig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (570/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
364. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de derde verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 21 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 364, uitmakende het eenhonderd drie en dertig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (133/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
365. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de derde verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 23 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 365, uitmakende het vier en negentig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (94/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
366. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom/woning op de vierde verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 73 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 366, uitmakende het eenhonderd dertig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (130/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
367. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom op de vierde verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 71 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementenindex 367, uitmakende het een en negentig/vier en veertig duizend zevenhonderd twee en twintigste (91/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
368. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend

gebruik van de woning op de vierde verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 69 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 368, uitmakende het eenhonderd drie en veertig/vier en veertig duizend zeventienhonderd twee en twintigste (143/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak; 369. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoor-/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom/woning op de vijfde verdieping, met toebehoren, blijkens kadastrale recherche plaatselijk bekend als Wijnbrugstraat 81 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 369, uitmakende het eenhonderd negen en dertig/vier en veertig duizend zeventienhonderd twee en twintigste (139/44.722) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;"

2. **WIJZIGINGEN IN HET AANVULLEND REGLEMENT**

Gelet op de sub 1. uitgewerkte wijziging splitsing worden de volgende aanvullingen van het aanvullend reglement gewijzigd.

a. De aanvulling sub 9. wordt gewijzigd en komt met ingang van heden te luiden als volgt:

"9. Bestemming (artikel 17 lid 4 van het algemeen reglement)

De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 17 lid 4 van het algemeen reglement is:

- voor de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 162: woning met bijbehorende berging;
- voor de appartementsrechten met de indices 163 tot en met 168: woning met bijbehorende garagebox;
- voor de appartementsrechten met de indices 169 tot en met 199, 203 tot en met 279, 283 tot en met 322, 326, 327 en 330 tot en met 349: parkeerplaats;
- voor de appartementsrechten met de indices 200 tot en met 202, 280 tot en met 282, 323 tot en met 325, 328 en 329: garagebox;
- voor het appartementsrecht met index 350: transformatorruimte;
- voor de appartementsrechten met de indices 351 tot en met 360, 364, 365 en 367: kantoor/winkelunit/ruimte voor horeca/detailhandel/showroom;
- voor de appartementsrechten met de indices: 361, 362, 363 en 368: woning;
- voor de appartementsrechten met de indices 366 en 369: kantoor/winkelunit/ruimte voor

horeca/detailhandel/showroom/woning."

- b. De aanvulling sub 10.1. wordt gewijzigd en komt met ingang van heden te luiden als volgt:

"10. Aanvullingen op artikel 17 van het algemeen reglement

1. Artikel 17 lid 5 van het modelreglement wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

De vloerbedekking van de privé gedeelten behorend tot de appartementsrechten-woningen (appartementsindices 1 tot en met 168, 361, 362, 363, 366, 368 en 369) dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Overlast aan omwonenden moet worden voorkomen. De geluid-dempende waarde van de vloerbedekking (exclusief de kale betonvloer) moet overeenkomen met $I_{co} = +$ tien decibel (10dB) of meer. "I" staat voor index en "co" voor contactgeluid. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluid-dempende laag (gelet op voornoemde normwaarde), die de isolatie-index voor contactgeluid met meer dan tien decibel (10dB) verbetert, is zonder nadere maatregelen toegestaan.

Hierbij geldt de norm NEN 1070 en/of 5079. Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend.

Reclamemateriaal van fabrikanten en/of doorleveranciers wordt in dit kader evenmin erkend.

Voorgestelde I_{co} normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de privé gedeelten behorend tot de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 168, 361, 362, 363, 366, 368 en 369), behoudens die van de sanitaire ruimten (toilet en badkamer). Ten aanzien van alle appartementsrechten geldt voorts, dat het de eigenaars en gebruikers niet is toegestaan de vloeren van een privé gedeelten zwaarder te (doen) belasten van bouwkundig is toegestaan."

SPLITSINGSREGLEMENT / SPLITSINGSAKTE

Voor zover bij deze akte hiervan niet is afgeweken blijft van toepassing hetgeen overigens is bepaald in de splitsingsakte.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Van de toestemming tot de onderhavige rechtshandelingen van de genoemde hypotheekhouders blijkt uit de aan deze akte te hechten stukken casu quo voor

akkoord getekende kopie-brieven.

VOLMACHTEN

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om