

Ref.: 29454/vS

**AKTE VAN WIJZIGING SPLITSING
IN
APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, negen augustus tweeduizend dertien,
verschenen voor mij, Mr. Theo Johannes van Solkema, notaris gevestigd in de gemeente Woerden, kantoor houdende te 3481 XC Harmelen aan de Kloosterweg 6A:
de heer Alexander Paolo van Grunsven, kantooradres 3481 XC Harmelen, Kloosterweg 6a, geboren te Iporá (Brazilië) op zes mei negentienhonderd twee en negentig, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Leendert Pieter Visser, te dezer zake woonplaats kiezende op het adres van de door hem vertegenwoordigde vennootschap, Jacques Dutilhweg 471B, 3065 GL Rotterdam, geboren te Rotterdam op twee mei negentienhonderd tweeënvijftig, zich legitimerend met zijn rijbewijs nummer 4386303808, uitgegeven te Woerden op drie februari tweeduizend elf, gehuwd, handelend als directeur van en mitsdien rechtsgeldig vertegenwoordigend de statutair te Noordwijk, (feitelijk adres: Jacques Dutilhweg 471B, 3065 GL Rotterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BROEKHUIZEN-DUBBELAAR B.V.** ingeschreven in het handelsregister sedert zevenentwintig november negentienhonderd eenennegentig onder nummer 28059312.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht aan de comparant blijkt uit een akte van volmacht, op negen juli tweeduizend dertien (09-07-2013) voor mij, notaris, verleden.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

A. DE APPARTEMENTSRECHTEN EN DE SPLITSINGSAKTE

Appartemensrechten

De door de volmachtgever van de comparant vertegenwoordigde vennootschap is gerechtigd tot de navolgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682-A appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:*
 - a. *het een/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E nummer 2937, groot twee en negentig centiare, met de zich op die grond bevindende opstallen, uitmakende het pand met toebehoren aan de Maximiliaanstraat nummer 16;*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Maximiliaanstraat nummer 16b te Rotterdam;*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682-A appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:*
 - a. *het een/derde onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. gemelde gemeenschap;*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Maximiliaanstraat nummer 16aI te Rotterdam;*

3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682-A appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:*
- a. *het een/derde onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. gemelde gemeenschap;*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede en derde verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Maximiliaanstraat nummer 16aII te Rotterdam.*

De appartementen tezamen vormen het gehele voormeld complex dat is gesplitst in appartementsrechten.

Verkrijging

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in register Hypotheken 4 op zeven maart tweeduizend dertien (07-03-2013) in deel 62653 nummer 180, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zeven maart tweeduizend dertien (07-03-2013) verleden voor een waarnemer van Mr. R.H. Nusteling, destijds notaris te Rotterdam.

Akte van splitsing

Voormelde appartementsrechten zijn ontstaan bij akte van splitsing, op negenentwintig juli negentienhonderd éénentachtig (29-07-1981) verleden voor een waarnemer van de heer P.B.J.M. van den Bosch, destijds notaris te Papendrecht, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register 4 op éénendertig juli negentienhonderd éénentachtig (31-07-1981) in deel 7196 nummer 8, bij welke akte tevens het reglement van splitsing werd vastgesteld, waarbij van toepassing is verklaard het model-reglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register 4 op één maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 4397 nummer 82.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

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

- A. het bepaalde voorkomende in een akte van verkoop en koop verleden op elf november negentienhonderd vijftientwintig voor H. Hussem, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam dezelfde dag in deel 2033 nummer 83, van welke bepalingen een kopie aan voormelde titel van aankomst is gehecht.
- B. een akte van levering verleden op zes februari negentienhonderd negenenzeventig voor de plaatsvervanger van P.B.J.M. van den Bosch, destijds notaris te Papendrecht, bij afschrift overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven februari negentienhonderd negenenzeventig in Register 4 in deel 6246 nummer 11, waarin woordelijk staat vermeld:
“Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de aan verkopers in eigendom verblijvende kadastrale percelen der gemeente Charlois sectie E., nummers 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942 en 2943, worden bij deze –over en weer- gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:
 - a. *inbalking:*
inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersend erf ten behoeve van het gebouwde de benodigde balklaag in te brengen in de zijgeval van de aan de eigenaar van

het lijdende erf toebehorende gebouwen;

b. licht:

inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf gebouwde woning, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

c. overbouw:

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf te dulden dat op een naastgelegen perceel gebouwde woning of de daarbij behorende garage en/of schuur gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht;

d. afvoer van waterloop:

om vanaf het heersend erf over het lijdend erf schoon water, daaronder begrepen hemelwater, te laten afvloeien overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten, waaronder begrepen de verplichting van het lijdend erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen;

e. gootrecht (riolering):

overeenkomstig de bestaande wijze gebruik te maken en afvoeren te hebben en houden naar het gemeenteriool.”

- C. naar een op veertien oktober tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. R.H. Nusteling, notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register 4 op diezelfde dag in deel 60602 nummer 41, waarin woordelijk staat vermeld:

2.1. In gemelde koopovereenkomst is woordelijk bepaald:

“SOCIALE PARAGRAAF

Artikel 21

Verkoper (stichting Stichting Woonstad Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21) en koper zijn met betrekking tot de onderhavige registergoederen een zgn. “sociaal paragraaf” overeengekomen, luidende als volgt:

A. Verkoop

1. a. Koper mag de registergoederen onder 1 tot en met 18 afzonderlijk vervreemden mits het betreffende registergoed vrij van huur is en de noodzakelijke renovatiewerkzaamheden aan het betreffende registergoed te zijn verricht.

b. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt koper ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per registergoed.

2. Koper garandeert dat hij het betreffende registergoed conform gemaakte afspraken blijft verhuren en onderhouden. Verkoop vindt slechts plaats bij leegkomen van een woning in het betreffende registergoed.

3. Koper garandeert een zogenaamde low profile benadering van de huurder(s) om te kunnen kopen. Koper zal, behoudens wettelijke bepalingen en/of regelingen in de huurovereenkomst inzake onder andere wanbetaling, geen pressie op zittende huurder(s) uitoefenen in welke vorm ook, om de/hun woning te verlaten.

Indien koper zich toch aan ongeoorloofde pressie schuldig maakt, zal aan verkoper een boete verschuldigd zijn van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.

4. Verkoop aan de huurder(s) vindt plaats op basis van taxatiewaarde van de woningen vrij op de markt in lege staat.

B. Huurdersbelangen

Koper garandeert dat hij aan de huurder(s) minimaal hetzelfde serviceniveau (rechten en plichten) zal bieden als het serviceniveau dat door de verkoper tot de datum van het bereiken van overeenstemming met betrekking tot de onderhavige transactie werd geboden.

C. Boetebepaling

1. Koper zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van enig in dit artikel gemaakt beding of niet-nakoming van enig in dit artikel gedane garantie.

Bij niet-nakoming of overtreding als hiervoor omschreven verbeurt koper of opvolgende eigenaar(s), danwel de zakelijk gerechtigde(n) ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete van ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.

2. Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing op de rechtsopvolgers van koper ingeval van gehele danwel gedeeltelijke verkoop, juridische of economische eigendomsoverdracht, het vestigen van een persoonlijk of zakelijk genotsrecht van het registergoed, zulks met inachtneming van het hiervoor bepaalde.”

2. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Stichting Woonstad Rotterdam, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in lid 1 bepaalde en de onderhavige bepaling, bij levering van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde voorwaarden bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete, welke boete gelijk zal zijn aan de dan tussen de overdragende en de verkrijgende partij overeengekomen koopsom van het registergoed danwel de tegenprestatie voor de vestiging van het beperkt recht, ten behoeve van Stichting Woonstad Rotterdam.

b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens Stichting Woonstad Rotterdam tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lin lid a bedoelde voorwaarden als de in lid a en het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete, welke boete gelijk zal zijn aan de dan tussen de overdragende en de verkrijgende partij overeengekomen koopsom van het registergoed danwel de tegenprestatie voor de vestiging van het beperkt recht, ten behoeve van Stichting Woonstad Rotterdam.

c. Indien en zodra een bepaald registergoed vrij van huur is en de noodzakelijke renovatiewerkzaamheden aan dit betreffende registergoed zijn verricht, vervallen de in lid 1 bedoelde voorwaarden met betrekking tot dit registergoed, en hoeven deze voorwaarden alsmede het onderhavige lid ten aanzien van dit registergoed niet meer bij wege van kettingbeding te worden opgelegd, zulks ter uitsluitende beoordeling van Stichting Woonstad Rotterdam.

C. VOorgenomen wijziging van de splitsing in APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de wijziging van de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond, te weten de splitsing in twee in plaats van drie appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder gewijzigde vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, welke tekening is gevoegd bij het verzoek om handhaving

van het complexnummer en mitsdien ook reeds digitaal in depot is gegeven aan de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland onder depotnummer 20130712000280.

Op die tekening zijn met de cijfers 4 en 5 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland heeft op zestien juli tweeduizend dertien (16-07-2013) een verklaring afgegeven. Deze verklaring is door de bewaarder gevoegd bij het verzoek om vaststelling van een complexnummer. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond kadastrale gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682A gebleven.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Uit de kadastrale registratie blijkt geen verplichting tot het aanvragen van een splitsingsvergunning van de gemeente Rotterdam. Blijkens de website van de gemeente Rotterdam is in bepaalde gevallen wel een splitsingsvergunning vereist.

De gemeente Rotterdam heeft wel een onttrekkingsvergunning verleend en daarmee toestemming verleend voor de onttrekking van woonruimte en voor wijziging van de akte van splitsing, hetgeen blijkt uit een onderhands stuk, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. De gemeente Rotterdam heeft voorts per e-mail bevestigd dat geen splitsingsvergunning vereist is voor de onderhavige wijziging van de splitsing. Een afdruk van dit e-mailbericht wordt aan deze akte gehecht.

Tevens is door de gemeente Rotterdam een besluit genomen tot toekenning van huisnummers, van welk besluit een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal na de wijziging zijn gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682-A appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat:*
 - a. *het een/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E nummer 2937, groot twee en negentig centiare, met de zich op die grond bevindende opstallen, uitmakende het pand met toebehoren aan de Maximiliaanstraat nummer 16;*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Maximiliaanstraat nummer 16b te Rotterdam;*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682-A appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat:*
 - a. *het een/tweede onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. gemelde gemeenschap;*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Maximiliaanstraat nummer 16a te Rotterdam.*

De appartementsrechten met appartementsindices 1, 2 en 3 komen daarmee te vervallen.

F. WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, HANDHAVING REGLEMENT

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- handhaaft hierbij het voormelde reglement van splitsing, met dien verstande dat thans sprake is van twee breukdelen van ieder één/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel. De breukdelen zijn vastgesteld naar rato van de afgeronde totale oppervlakte van de vertrekken per appartementsrecht.

H. HYPOTHEKEN

Voormelde appartementsrechten zijn bezwaard met de volgende hypothecaire inschrijvingen:

- een eerste hypothecaire inschrijving tot een hoofdsom van driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) ten behoeve van de heer E. Hulst, geboren op vijftwintig juli negentienhonderd achtenveertig (25-07-1948) en mevrouw L. Meijer, geboren op twaalf september negentienhonderd achtenveertig (12-09-1948), beiden wonende te 3956 KG Leersum, Scherpenzeelseweg 52, blijkt een akte van hypotheekstelling, op zesentwintig maart tweeduizend dertien (26-03-2013) verleden voor (een waarnemer van) genoemde notaris Nusteling, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op zesentwintig maart tweeduizend dertien (26-03-2013) in register Hypotheken 3 deel 64952 nummer 82;
- een tweede hypothecaire inschrijving tot een hoofdsom van drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) ten behoeve van de stichting: Stichting Vianice, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3065 GL Rotterdam, Jacques Dutilhweg 471b, welke stichting is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34073488, blijkt een akte van hypotheekstelling, op veertien oktober tweeduizend elf (14-10-2011) voor genoemde notaris Nusteling, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op veertien oktober tweeduizend elf (14-10-2011) in register Hypotheken 3 deel 62963 nummer 55, mede in verband met een rangwisseling bij voormelde akte van zesentwintig maart tweeduizend dertien (26-03-2013).

De voormelde hypotheekhouders hebben toestemming verleend voor voormelde wijziging van de akte van splitsing, hetgeen blijkt uit twee onderhandse stukken, die aan deze akte zullen worden gehecht.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Harmelen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, 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 eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om veertien uur twintig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Th.J. van Solkema

De ondergetekende:

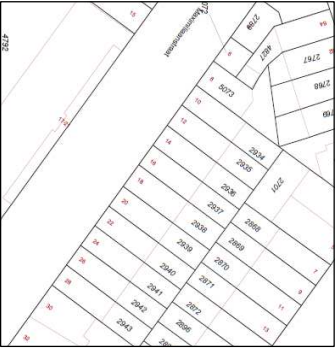
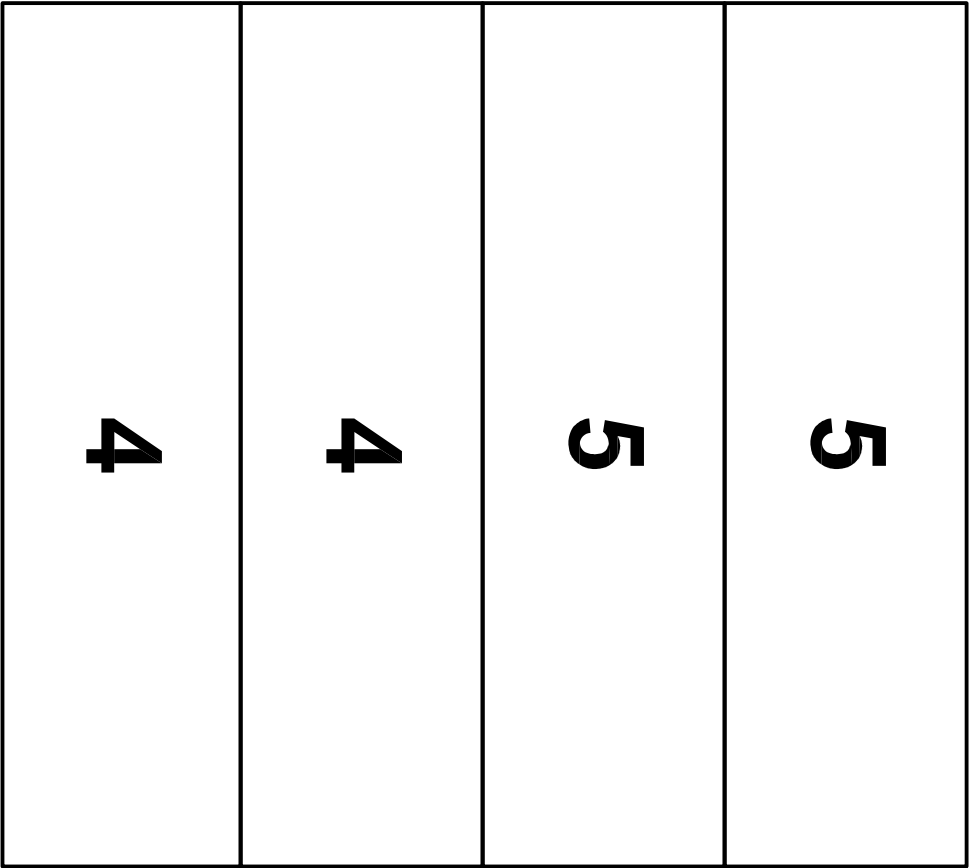
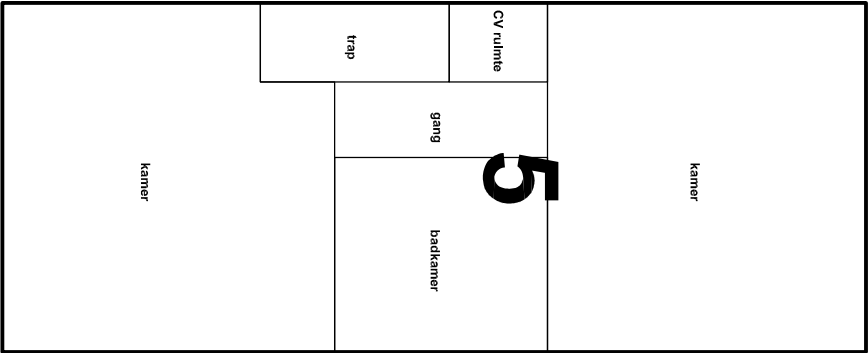
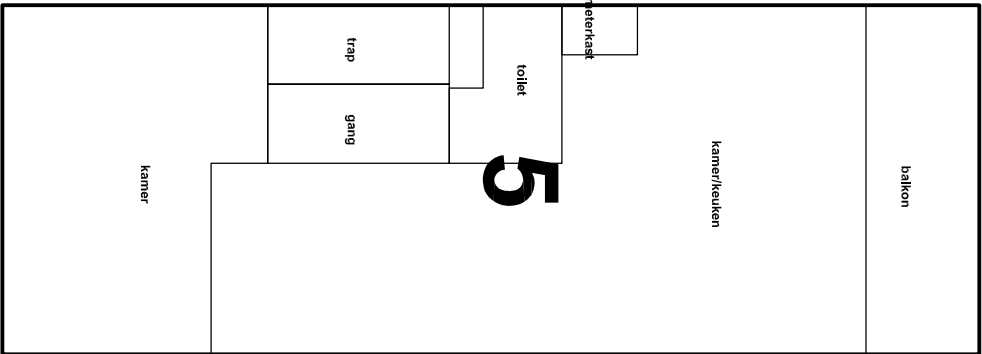
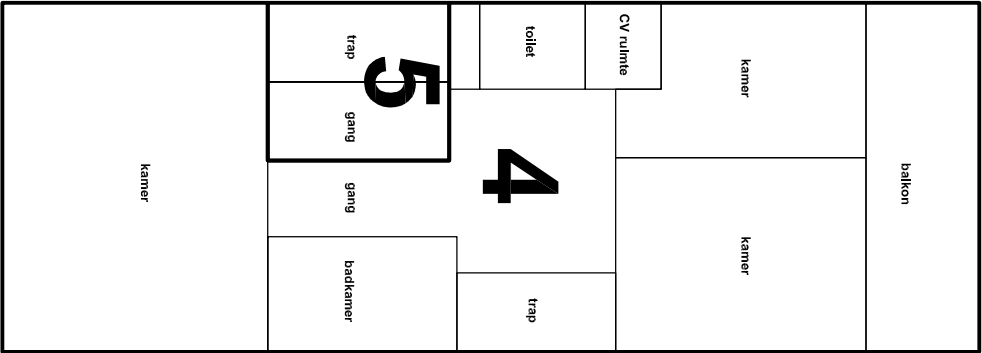
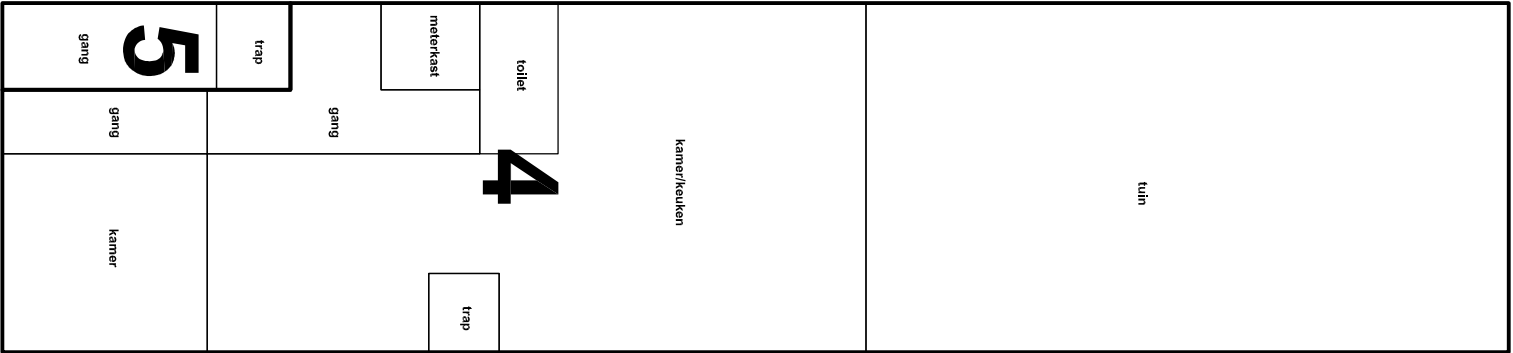
Mr. Theo Johannes van Solkema, notaris gevestigd in de gemeente Woerden, kantoor houdende te Harmelen aan de Kloosterweg 6A, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is

vereist.

(w.g.) Th.J. van Solkema

Ondergetekende, Mr. Theo Johannes van Solkema, notaris gevestigd in de gemeente Woerden, kantoor houdende te Harmelen aan de Kloosterweg 6A, verklaart dat dit stuk en de daaraan gehechte tekening eensluidend zijn met het ter inschrijving aangeboden afschrift en de door de bewaarder in depot genomen tekening met depotnummer 20130712000280.

Voorgetoonen wijziging splitsing in
appartementenrechten van het perceel gemeente
Charolds, sectie E nummer 4682 A1, A2 en A3.



DEFINITIEVE MAATVOERING
IN HET WERK TE CONTROLEREN

Project:	Maximiliaanstraat 16 3082 EB Rotterdam			
Opdrachtgever:	Broekhuizen - Dubbelaar B.V. Woerden			
Omschrijving:	Tekeningen t.b.v. kadastrale woonruimte ontrekking Nieuwe situatie			
 M3 Bouwadvies	Bloedformaat:	A3		Werknummer:
	Schaal:	1:100		MAX 16
	Datum:	11-05-2013		
	Getekend:	TDK		Bidnummer:
Bestandsnaam:		MAX 16		
Wijz. datum:				12

Gemeente:Charlois Sectie:E

Nr(s): A1-A2-A3

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Charlois sectie E nummer 4682A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20130712000280, d.d. 16-07-2013

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

5EE7A8496887A52A36C12EA82ECB37E5C418BE34 toebehoort aan Theo Johannes van Solkema.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-08-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63188 nummer 74.

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

5EE7A8496887A52A36C12EA82ECB37E5C418BE34 toebehoort aan Theo Johannes van Solkema.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20130712000280.

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