

Heden, tweeëntwintig december tweeduizend vijf, verscheen voor mij, mevrouw mr Maria Jacoba Moerland-Jansen, notaris te Brielle:
mevrouw Maria Eveline van Leeuwen, kantooradres: Maarland Noordzijde 48-49 te 3231 CG Brielle, geboren te Krimpen aan den IJssel op acht januari negentienhonderd negenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Hendrik Dedert, wonende te 3054 WD Rotterdam, Prometheusstraat 23, geboren te Rotterdam op zestien maart negentienhonderd achtenveertig, rijbewijs nummer 3109795367, die bij het verstrekken van de volmacht handelt namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Rotterdam**, gevestigd 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 de dato drie augustus tweeduizend één, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het door de directeur van de gemeentelijke dienst Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam genomen besluit, tot het nemen van welk besluit die directeur bevoegd is op grond van het mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam genomen in haar openbare vergadering van elf maart tweeduizend drie.
De comparante, handelende als gemeld, 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 Erfpachtakte.

- **Erfpachtakte**

De op veertien december negentienhonderd negentig voor mr. K.F.M. Berger, destijds notaris met vestigingsplaats Rotterdam, gepasseerde akte waarbij door de Gemeente de Erfpacht is verleend, van welke akte op veertien december negentienhonderd negentig een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 11339 nummer 8.

- **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 Erfpacht 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, plaatselijk bekend Drinkwaterweg 260 tot en met 386 (even) en Snelfilterweg 211 tot en met 275 (oneven), kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie E nummer 2175, groot vierentwintig are en vijfenveertig centiare en sectie E nummer 2233, groot tweeëndertig are en achtenzestig centiare.

- **Splitsingsakte-Erfpacht**

De op een november tweeduizend vier voor mr. R. van Heukelem, notaris met vestigingsplaats Capelle aan den IJssel, gepasseerde akte van splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 dan wel 107 BW, van welke akte op twee november tweeduizend vier een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te

Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 40532 nummer 121, bij welke akte de Erfpacht in zevenennegentig (97) appartementsrechten is gesplitst.

● **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.

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 Appartementensrechten-Blooteigendom het exclusief recht van gebruik geven, identiek zullen zijn aan de ruimten waarop de Appartementensrechten-Erfpacht het exclusief recht van gebruik geven;
- b. de Splitsingstekening-Erfpacht overeenkomstig van toepassing zal worden verklaard op de Appartementensplitsing-Blooteigendom;
- c. voor de Appartementensplitsing-Blooteigendom dezelfde complexaanduiding zal gelden als die welke is toegekend ter zake van de Appartementensplitsing-Erfpacht;
- d. de kadastrale registratie van de Appartementensrechten-Blooteigendom zodanig zal plaatsvinden, dat uit de registratie van een Appartementensrecht-Blooteigendom respectievelijk van een Appartementensrecht-Erfpacht is af te leiden bij welk Appartementensrecht-Erfpacht respectievelijk Appartementensrecht-Blooteigendom dit behoort, met andere woorden: welk Appartementensrecht-Blooteigendom enerzijds en welk Appartementensrecht-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 zevenennegentig (97) 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: 2247A.

D. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De Gemeente splitst bij deze de Blooteigendom in zevenennegentig (97) Appartementsrechten-Blooteigendom. De Appartementsrechten-Blooteigendom zijn kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie E complexaanduiding 2247 A, en hebben respectievelijk de indices één (1) tot en met zevenennegentig (97).

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 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 Erfpachtaakte 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.
- 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 Splitsingsreglement-Erfpacht leidt niet tot wijziging van het Splitsingsreglement-Eigendom, tenzij de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom tot wijziging van het Splitsingsreglement-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) Drinkwaterweg 260 tot en met 386 (even) en Snelfilterweg 211 tot en met 275 (oneven) te Rotterdam". De vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging voert tevens de naam: "Vereniging van Eigenaars (Blooteigendom) BiBa 2 en 3".

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 comparante blijkt uit een volmacht die berust onder de minuten van mr N. Kloosterman, notaris te Schiedam, waarvan een vergeleken afschrift is gehecht aan een akte op acht september tweeduizend vier verleden voor mij, notaris.

Slot

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparant en de eventuele volmachtgever(s) is door mij, notaris, aan de hand van het/de hiervoor vermelde document(en) vastgesteld.

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 een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om acht uur en vijfendertig minuten (08:35).

(volgt ondertekening door comparante en notaris)

Ondergetekende, mevrouw mr Maria Jacoba Moerland-Jansen, notaris te Brielle, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(Volgt ondertekening door comparante en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. M.J. Moerland-Jansen

Ondergetekende, mr Maria Jacoba Moerland-Jansen notaris te Brielle, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. M.J. Moerland-Jansen

Ondergetekende, mr Maria Jacoba Moerland-Jansen, notaris te Brielle, 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 te Rotterdam op 23-12-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40864 nummer 189.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x7BEC8290BF87038396DE948CEED378BA toebehoort aan Jansen Maria Jacoba .

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Verklaring:

De naam van de ondertekenaar van voormeld certificaat is abusievelijk onjuist weergegeven. Uit onderzoek blijkt dat de naam van de ondertekenaar in het certificaat luidt als hierna genoemd:

Jansen Maria Jacoba e/v Moerland.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.