

MLA/
doss. 2016.3092

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden)

- SPLITSING -

Heden, ##, verscheen voor mij, ##:

##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te 3144 CX Maassluis, Pieter Jelle Troelstraweg 6, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OC BALKON BEHEER B.V., inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24325443, welke vennootschap daarbij handelde als enig behorend vennoot van de te 3144 CX Maassluis, Pieter Jelle Troelstraweg 6, kantoor houdende commanditaire vennootschap ONTWIKKELINGSCOMBINATIE BALKON MAASSLUIS C.V., inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24325448, hierna te noemen: "de gerechtigde".

De verschenen persoon verklaarde:

A. HET COMPLEX EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:

een perceel bouwgrond gelegen in het plangebied "Het Balkon" aan de ## te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie D, nummer##s ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, op welk perceel de gerechtigde een appartementengebouw heeft ontwikkeld, bestaande uit vier woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de voorgenomen levering van vermelde woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen gaat de gerechtigde over tot splitsing van vermeld perceel en het daarop te stichten gebouw met toebehoren.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING

Vermeld perceel bouwgrond is door de gerechtigde - onder een ontbindende voorwaarde - verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op zeven juli tweeduizend zes in deel 50210, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering op zes juli tweeduizend zes verleden voor mr. H.L.A.M. Lohman, notaris te Rotterdam. Deze akte houdt onder meer in kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Vervolgens is bij akte op acht oktober tweeduizend zeven verleden voor mr. drs. F.B. Remmerswaal, notaris te Westland, van welke akte een afschrift is

opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op diezelfde dag in deel 53243, nummer 94, geconstateerd dat de ontbindende voorwaarde waaronder vermeld perceel bouwgrond door de gerechtigde is verkregen, is vervallen.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar vermelde akte van levering de dato zes juli tweeduizend zes, in welke akte de volgende tekst is aangehaald en in welke tekst met "ondernemer" de gerechtigde wordt bedoeld, woordelijk luidende als volgt:

"Koper heeft zich in de Koopovereenkomst jegens Verkoper verbonden om de bepalingen, zoals weergegeven in bijlage 13 van de Koopovereenkomst in geval van overdracht van een door of voor rekening van Koper of diens rechtsopvolger(s) op het Verkochte te realiseren woning aan een Koper van die woning ten behoeve van Verkoper op te leggen en in verband daarmee de bepalingen van bijlage 13 van de Koopovereenkomst in de betreffende akte van levering woordelijk op te doen nemen. Bijlage 13 van de Koopovereenkomst luidt:

"A. GEDOOGBEPALING

1. *Verkrijger gedooft om niet, dat voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de grond en de opstallen, zoveel en zodanige leidingen, kabels, verdeelkasten, draden, palen, isolatoren, rosetten en/of aanduidingsborden voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en/of gewijzigd, als burgemeester en wethouders van de van de gemeente Maassluis – hierna "de Gemeente" – nodig achten. Deze voorwaarde geldt ook indien de Gemeente dit noodzakelijk acht voor de nutsbedrijven die de gas-, water-, elektriciteitsvoorzieningen alsmede de centrale antenne-inrichting in de Gemeente verzorgen. De plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen zullen worden aangebracht, zal door de Gemeente zoveel mogelijk in overleg met Verkrijger, worden vastgesteld. Verkrijger verplicht zich boven de gelegde leidingen en kabels, voor zover het ondergrondse kabels en leidingen etc. betreft, tot op ten minste één meter uit het hart daarvan geen beplanting uitgezonderd gras of éénjarige beplanting, aan te brengen.*
2. *Alle aangebrachte en aan te brengen voorzieningen blijven in beheer bij en economisch eigendom van die instantie die deze aanbrengt casu quo heeft aangebracht.*
3. *Ondernemer bedingt van Verkrijger ten behoeve van de betrokken instanties een en ander met inachtneming van het grondwettelijk huisrecht de toegang ten behoeve van het onderhoud, inspectie of anderszins tot al hetgeen in verband met die voorzieningen, het wegnemen ervan en het in redelijkheid meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden of opstalrechten als door de instanties mocht worden verlangd.*

Voor zover instanties terzake van de overdracht van de onroerende zaken de feitelijke vestiging van erfdienstbaarheden en opstalrechten als hiervoor bedoeld verlangen, verplichten Ondernemer en verkrijger zich daaraan mede te werken, Ondernemer in die zin, dat hij voor zoveel Verkrijger dit vraagt de procedures begeleidt en ondersteunt, Verkrijger in die zin dat hij de erfdienstbaarheden en rechten in feite verleent.

4. *Schade als gevolg van het aanbrengen, onderhouden of wijzigen van de meerbedoelde voorwerpen, zal door of vanwege en voor rekening van de (economische) eigenaar van de hiervoor bedoelde voorzieningen worden hersteld of vergoed.*
5. *De hoogte van eventuele schadevergoeding als bedoeld sub 4 wordt na overleg vastgesteld door de Gemeente. Voor het grondgebruik van de hiervoor bedoelde casu quo nader te omschrijven voorzieningen behoeft geen vergoeding te worden betaald.*
6. *Ten behoeve van de hiervoor bedoelde nutsvoorzieningen wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze geldt eveneens ten behoeve van de gebruikers van de grond.*
7. a. *Ongeacht de reden der nalatigheid verbeurt de Verkrijger bij overtreding of niet nakoming van de verplichtingen uit deze gedoogbepaling voor iedere maand of gedeelte daarvan, dat de verboden toestand duurt, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de Gemeente en na verloop van de daarin gestelde termijn een boete, overeenkomende met twee procent van de totale koopsom volgens de koopovereenkomst, op welk bedrag de door de Gemeente terzake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
Een ingebrekestelling als bedoeld wordt evenwel niet verzonden, dan nadat de Verkrijger ten minste één maand tevoren per aangezekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en blijft achterwege, indien de verboden toestand gedurende deze maand ten genoegen van burgemeester en wethouders van de Gemeente is opgeheven.*
- b. *Naast het gestelde sub a. behoudt de Gemeente zich het recht voor bij niet nakoming van de gedoogbepaling in rechte nakoming te vorderen.*

B. KETTINGBEDING

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door een ander of door anderen wordt verkregen moet de volgende bepaling worden opgenomen:

1. *Tenzij burgemeester en wethouders van de Gemeente hebben toegestaan dat van het bepaalde in de voorwaarden wordt afgeweken, moet bij elke vervreemding van het verkochte, het zij gedeeltelijk, of bij vestiging van beperkte genotsrechten daarop, waardoor het gebruik van an-*

deren wordt verkregen, het hiervoor onder het kopje gedoogbepaling en boete gedoogbepaling alsmede de onderwerpelijke bepaling (kettingbepaling) evenals de bijzondere bepalingen gesteld ter uitvoering daarvan, aan elke eigenaar of beperkte gerechtigde worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte door de overdragende partij, die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partijen optreden door hen als hoofdelijke debiteuren, van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).

2. *Het hiervoor sub 7.a opgenomen boetebedrag alsmede het in deze bepaling opgenomen boetebedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen, groepstotaal (2000=100), dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het Centraal Bureau voor de Statistiek het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert.”*

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN SPLIT-SINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van vermeld perceel met het daarop te stichten gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder 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.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 4 de gedeelten van het gebouw met toebehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op ## een complexaanduiding gereserveerd. Van deze reservering blijkt uit een bewijs van in depotname. Volgens dit bewijs is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: ##-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **D**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **1**, omvattende:
 - a. het onverdeeld één/vierde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop te stichten

appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan ## te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie D, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **D**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **2**, omvattende:
 - a. het onverdeeld één/vierde aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging op de eerste verdieping en parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
 3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **D**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **3**, omvattende:
 - a. het onverdeeld één/vierde aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning en bijbehorende berging op de tweede verdieping en parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
 4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **D**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **4**, omvattende:
 - a. het onverdeeld één/vierde aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging op de derde verdieping en parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;

al welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, zullen toebehoren aan de gerechtigde.

G. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex. Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam. Een

afschrift van deze akte is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster, voorheen gehouden te Rotterdam, op achttien januari tweeduizend zes in deel 40895 nummer 134.

H. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8 lid 1

Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht vermelde breukdeel.

Artikel 25, lid 1

De bestemming voor elk van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 4 is woning met berging en parkeerplaats voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars ## te Maassluis.

De vereniging is gevestigd te Maassluis, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vier (4).

Ieder van de eigenaars kan voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht één (1) stem uitbrengen.

I. WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8 leden 4 en 5

Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 van artikel 8 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

"4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars."

Artikel 11

Aan artikel 11 wordt toegevoegd:

"In afwijking van het bepaalde in het modelreglement zijn de eigenaars verplicht de eerste voorschotbijdrage te voldoen in de maand waarin het eerste appartementsrecht ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd. Indien (één of meer van) de appartementsrechten na oplevering door de gerechtigde nog niet zijn verkocht en geleverd aan (een) derde(n), is de bijdrageplicht met betrekking tot het betreffende appartementsrecht beperkt tot de bijdrage in de kosten van verzekeringen, schoonmaken, elektra alsmede bestuurs- en beheerkosten. Indien geen voorschotbijdragen worden gestort, zullen de gezamenlijke kosten door de administrateur rechtstreeks aan de eigenaars worden doorberekend."

Artikelen 22 en 23:

In afwijking van de artikelen 22 en 23 heeft de gerechtigde gedurende de periode dat het totale gebouw met bijbehorende grond nog niet aan alle uiteindelijke kopers is opgeleverd, het recht:

- wijzigingen aan het gebouw aan te (laten) brengen, waaronder begrepen het wijzigen van de gevel en het dak, mits:

- deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit zoals omschreven in de vigerende technische omschrijving en aan het aanzicht van het gebouw; en
- een en ander is goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Maas-sluis;
- indien een verkrijger dit wenst, appartementsrechten bouwkundig te koppelen door middel van het doorbreken van woningscheidende bouwmuren en/of -verdiepingen;
de aan vorenbedoelde werkzaamheden verbonden kosten komen ten laste van de betreffende appartementseigenaar(s).

Artikel 25

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

"Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben. Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Het is niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Voorts mogen de tot de appartementsrechten behorende parkeerplaatsen niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de vergadering worden gebruikt door (een) andere(n) dan (een) bevoegde gebruiker(s) van de zich in het gebouw bevindende woningen."

Artikel 26

Lid 1 wordt vervangen door:

"1. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden zoals het lopen en het schuiven van meubilair in de tot woning bestemde privé gedeelten, is het verboden om in die appartementsrechten min of meer harde vloerbedekking zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt die voldoet aan de in het bouwbesluit voor het onderhavige appartementengebouw gestelde normen.

Vloerbedekking van harde materialen is evenwel te allen tijde toegestaan in sanitaire ruimten en in de berging."

Artikel 56 lid 1

In afwijking van het bepaalde in artikel 56 lid 1 draagt het bestuur de administratie voor de periode tot een jaar na de algemene oplevering van het gebouw op aan de heer Carel Walhof van Puur Beheer, kantoor houdend aan de Hanenburglaan 58 te 2565 GW DEN HAAG, Telefoon: 070-3607348, email: contact@puurbeheer.nl.

J. OVERGANGSBEPALINGEN

1. De eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten is overgedragen.

K. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars en tot voorzitter van de eerste vergadering(en).

L. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op een en dertig december van het eerste daarop volgende jaar.

M. VOLMACHT

Van voormelde schriftelijke volmacht blijkt uit één onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht.

N. SLOT AKTE

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

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 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 ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om