

WIJZIGING SPLITSINGSAKTE WOZOCO

Heden, vijf juni tweeduizend twee, verschenen voor mij, mr Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort:

1. de heer Marco Versteeg, wonende te 3824 WC Amersfoort, Mattenbies 50, geboren te Amersfoort op éénentwintig september negentienhonderd negenenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3152196911, gehuwd, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer drs. Dirk Aart Regenboog, wonende te 3723 GN Bilthoven, Van Goyenlaan 23, geboren te Beverwijk op zestien oktober negentienhonderd één en veertig, gehuwd, die bij het geven van de volmacht optrad als gevolmachtigde van de statutair te Amersfoort gevestigde stichting:
STICHTING LATEI, CENTRUM VOOR BOUWEN EN WONEN, feitelijk gevestigd te 3817 BA Amersfoort, Stadsring 139, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, gevestigd te Hilversum, vestiging Amersfoort, onder nummer 31039082, en als zodanig gemelde stichting ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen: Stichting LATEI;
2. mevrouw Janette Lustig, kantooradres 3818 EN Amersfoort, Utrechtseweg 80, geboren te Naarden op zesentwintig december negentienhonderd vijftien, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Jan van Leeuwen, wonende te 3902 VA Veenendaal, Noorderkroon 13, geboren te Veenendaal op zestien december negentienhonderd vijftig, gehuwd, die bij het geven van de volmacht optrad in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Hilversum (feitelijk adres: Bestevaer 48, 1271 ZA Huizen (Noord-Holland), postadres: Postbus 700, 3800 AS Amersfoort) gevestigde stichting: **STICHTING DE ALLIANTIE**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Lelystad onder nummer 39048769, als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen: Stichting De Alliantie.

VOLMACHT

Blijkende van gemelde volmachten uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan

./.. deze akte zijn **gehecht**.

Van het bestaan van gemelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden als volgt:

Overweging vooraf

De volmachtgevers zijn tezamen de eigenaars van de hierna nog te vermelden appartementen. Zij wensen het splitsingsreglement bij deze akte te wijzigen als bedoeld in artikel 5:139 van het Burgerlijk Wetboek.

Omschrijving te wijzigen appartementsrechten

De in appartementsrechten gesplitste onroerende zaak omvat de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 1, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 2, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 3, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 4, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 5, uitmakende het aandeel van één en negentig honderdste procent (1,90%) in het complex;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 6, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 7, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 8, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 9, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het atriumblok, met terras en tuin, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 10, uitmakende het aandeel van één en drieënzestig honderdste procent (1,63%) in het complex;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, op de eerste verdieping van het atriumblok, met balkon, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 11, uitmakende het aandeel van één en negenenvijftig honderdste procent (1,59%) in het complex;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, op de eerste verdieping

- kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 54, uitmakende het aandeel van vijfenzeventig honderdste procent (0,75%) in het complex;
55. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een sociaal-culturele ruimte; op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 55, uitmakende het aandeel van vier en zesennegentig honderdste procent (4,96%) in het complex;
56. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een ruimte ten behoeve van het dagverblijf, op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 56, uitmakende het aandeel van één en achtenzeventig honderdste procent (1,78%) in het complex.

Akte van splitsing

De onroerende zaak is in appartementen gesplitst bij akte verleden op vijftien maart tweeduizend twee voor mr. Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op achttien maart tweeduizend twee in Hypotheken 4 in deel 12536 nummer 1.

Wijze van eigendomsverrijging

De appartementsrechten met de indices nummers 30 tot en met 33, 35, 38 tot en met 42 en 53 tot en met 56 werden door Stichting De Alliantie in eigendom verkregen door de inschrijving ten gemelde Kantore voor de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op achttien maart tweeduizend twee in Hypotheken 4 deel 12536 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, op vijftien maart tweeduizend twee verleden voor mr. Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.

Wijziging splitsing in appartementsrechten

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat de wijziging het volgende inhoudt:

1. De aandelen in het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren en grond worden gewijzigd als volgt:
 - de appartementsrechten met de nummers 1 tot en met 4 omvatten voortaan elk het aandeel van één en tweeënzestig honderdste procent (1,62%) in het gesplitste gebouw met toebehoren;
 - de appartementsrechten met de nummers 6 tot en met 10 omvatten voortaan elk het aandeel van één en tweeënzestig honderdste procent (1,62%) in het gesplitste gebouw met toebehoren;
 - het appartementsrecht met het nummer 36 omvat voortaan het aandeel van één en tweeënzestig honderdste procent (1,62%) in het gesplitste gebouw met toebehoren;
 - het appartementsrecht met het nummer 55 omvat voortaan het aandeel van vier en vijfenneentig honderdste procent (4,95 %) in het gesplitste gebouw met toebehoren;
2. In het bijzonder reglement worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - Artikel 2
Het bepaalde in artikel 2 wordt vervangen door de volgende tekst:
 - "1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor het percentage, als vermeld bij de hiervoor opgenomen omschrijving van de zesenvijftig (56) appartementsrechten.
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde percentages gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
 3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde percentages verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat:

- de kosten, betrekking hebbende op:
 - de rioolontstoppingsverzekering;
 - het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten en liften;
 - de glasbewassing van de algemene ruimten;
 - het tuinonderhoud in het atrium;
 - elektra van de liften en van de algemene ruimten;
 - de energie van de servicepost (gas, water, elektra);
 - de huismeesterdiensten;
 - het zorgabonnement;
 - de alarmering;
 - de zorginfrastructuur, alsmede
 - de administratiekosten met betrekking tot de servicekosten,
 gelijkelijk worden gedragen (met inachtneming van het hierna volgende), derhalve ieder der eigenaren voor één/zesenvijftigste (1/56e) deel;
- de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 53 tot en met 56 niet bijdragen aan de kosten van onderhoud van het atrium, liften, gangen, trappenhuis, bergingen en afvalruimten, aangezien gemelde appartementen geen toegang hebben tot gemelde ruimten, wat de indices 55 en 56 betreft zolang zij niet de bestemming woonruimte hebben;
- de kosten welke ten laste komen van de appartementsrechten met indices 53 en 54 omgeslagen zullen worden over de overige appartementsrechten, aangezien deze appartementen slechts dienen om ten dienste te staan van de overige appartementen.

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming".

Deze is voor:

- de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 52: woonruimte ten behoeve van de bewoning door maximaal twee personen;
- het appartementsrecht met index 53: een ruimte ten behoeve van "Tafeltje Dekje";
- het appartementsrecht met index 54: een servicepost (ten behoeve van de zorg-coördinator);
- het appartementsrecht met index 55: een sociaal-culturele ruimte, danwel (na besluit daartoe door de Vereniging van Eigenaars) een drietal woonruimten, elk ten behoeve van de bewoning door maximaal twee personen;
- het appartementsrecht met index 56: een ruimte ten behoeve van het dagverblijf, danwel (na een besluit daartoe door de Vereniging van Eigenaars) een woonruimte ten behoeve van de bewoning door maximaal twee personen."

3. Aan het bijzonder reglement wordt toegevoegd:

Artikel 41 lid 6

Het bepaalde in artikel 41 lid 6 wordt vervangen door de volgende tekst:

- "6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking

hebbende boeken, registers en bescheiden; aan deze verplichting wordt geacht te zijn voldaan indien een goedkeurende verklaring wordt afgegeven door een door de Vereniging van Eigenaren benoemde accountant; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur."

Toestemming wijziging beperkt gerechtigden

De appartementsrechten met de indices 1 tot en met 29, 34, 36, 37, en 43 tot en met 52 zijn belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van

1. de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Eindhoven, Fellenoord 15, handelsregisternummer: 30052013;
2. de coöperatie: Coöperatieve Rabobank Amersfoort en omstreken U.A., gevestigd te 3811 MB Amersfoort, Snouckaertlaan 70,

blijkens akte van hypotheekstelling, verleden op vijftien maart tweeduizend twee voor mr. Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort, ingeschreven ten gemelde Kantore voor de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op achttien maart daarna, in deel 13292 nummer 56. De hiervoor beperkt gerechtigden hebben schriftelijk verklaard hun toestemming, als bedoeld in artikel 5:139 van het Burgerlijk Wetboek, te verlenen voor de onderhavige akte van wijziging van de splitsing. De toestemming blijkt uit twee onderhandse verklaringen welke aan deze akte zijn

/. gehecht.

Toestemming gemeente Maarn

- /. Uit een aan deze akte **gehechte** toestemmingsverklaring van de gemeente Maarn van dertig mei tweeduizend twee blijkt dat de gemeente Maarn toestemming heeft verleend voor de onderhavige wijziging van de akte van splitsing. Deze wijziging is vereist op grond van de toepasselijke algemene voorwaarden, gesteld door de gemeente Maarn en opgenomen in een akte van levering, verleden op vijftien maart tweeduizend twee voor mr. Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort, ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op achttien maart daarna, in hypohteken 4 deel 12535 nummer 54.

Verduidelijking toewijzingseisen/wijziging terugkoopregeling en anti-speculatiebepaling

Bij akte, heden verleden voor mr. Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort, werden enige verduidelijkingen met betrekking tot de door de gemeente Maarn gestelde toewijzingseisen, alsmede enige wijzigingen in de terugkoopregeling en anti-speculatiebepaling aangebracht.

In gemelde akte staat daaromtrent opgenomen:

Aanvang citaat

Ter uitvoering van het bovenstaande verklaarden partijen bij deze de volgende verduidelijkingen en wijzigingen aan te brengen:

1. de toewijzingseisen, gesteld door de gemeente Maarn, zijn en blijven van toepassing bij verkoop en doorverkoop van de huurappartementen en de koopappartementen, alsmede bij verhuur van de koopappartementen; de toewijzingseisen gelden evenzeer voor een appartement (huur of koop), indien en zodra een appartement dat thans geen woonbestemming heeft, in de toekomst woonbestemming zou krijgen;
2. het bepaalde in de terugkoopregeling, hiervoor genoemd onder a. (controle door SCW), opgenomen onder artikel d. sub 1. komt te luiden als volgt (de wijzigingen staan onderlijnd weergegeven):
 1. **de oorspronkelijke waarde**
de tussen de opstalexploitant en de koper overeengekomen tegenprestatie (Vrij op Naam) bij de koop-/aannemingsovereenkomst, vermeerderd met het meerwerk - aan te tonen door middel van overlegging van een factuur - tot een maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro

(€ 6.825,-), derhalve tezamen ten bedrage van een nader te bepalen waarde, te vermeerderen met de door de koper na de oplevering aangebrachte verbeteringen. Na de oplevering aangebrachte verbeteringen worden gewaardeerd op de wijze als hierna in 5. bepaald. Tot de tegenprestatie wordt tevens gerekend:

- voor de eerste koper: alle volgens de afrekening van de notaris voor zijn rekening komende financieringskosten, inclusief bouwrente en omzetbelasting, te vermeerderen met de door de bank bevestigde opgave van renteverlies tijdens de bouw;
 - voor de tweede en opvolgende koper: bij verkoop: alle, volgens de afrekening van de notaris, terzake van de aankoop én de financiering van de te verkopen woning voor zijn rekening komende kosten, alsmede de helft van de makelaarscourtage bij de verkoop;
3. het bepaalde in de terugkoopregeling, hiervoor genoemd onder a. (controle door SCW), opgenomen onder artikel d. sub 5. komt te luiden als volgt (de wijzigingen staan onderlijnd weergegeven):
 5. **aangebrachte verbeteringen na de oplevering**
tot verbeteringen als bedoeld onder 1. en 2. behoren slechts bouwkundig meerwerk voor een ligbad en extra toilet, mits de kosten van aanleg door deugdelijke rekeningen (met omschrijving van de werkzaamheden en deugdelijke tenaamstelling) van derden aan de makelaar of beëdigd taxateur zijn aangetoond, echter tot een totaal maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 6.825,-). Uitdrukkelijk worden ondermeer niet meegenomen bij de vaststelling van de aangebrachte verbeteringen na de oplevering: de kosten van een keuken, tuinaanleg, parket en stoffering.
 4. het bepaalde in de terugkoopregeling, hiervoor genoemd onder b. (controle door Stichting Naleving Terugkoopregeling WoZoCo Maarn), opgenomen onder artikel d. sub 1. komt te luiden als volgt (de wijzigingen staan onderlijnd weergegeven):
 1. **de oorspronkelijke waarde**
de tussen de opstalexploitant en de koper overeengekomen tegenprestatie (Vrij op Naam) bij de koop-/aannemingsovereenkomst, vermeerderd met het meerwerk - aan te tonen door middel van overlegging van een factuur - tot een maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 6.825,-), derhalve tezamen ten bedrage van een nader te bepalen waarde, te vermeerderen met de door de koper na de oplevering aangebrachte verbeteringen. Na de oplevering aangebrachte verbeteringen worden gewaardeerd op de wijze als hierna in 5. bepaald. Tot de tegenprestatie wordt tevens gerekend:
 - voor de eerste koper: alle volgens de afrekening van de notaris voor zijn rekening komende financieringskosten, inclusief bouwrente en omzetbelasting, te vermeerderen met de door de bank bevestigde opgave van renteverlies tijdens de bouw;
 - voor de tweede en opvolgende koper: bij verkoop: alle, volgens de afrekening van de notaris, terzake van de aankoop én de financiering van de te verkopen woning voor zijn rekening komende kosten, alsmede de helft van de makelaarscourtage bij de verkoop;
 5. het bepaalde in de terugkoopregeling, hiervoor genoemd onder b. (controle door Stichting Naleving Terugkoopregeling WoZoCo Maarn), opgenomen onder artikel d. sub 5. komt te luiden als volgt (de wijzigingen staan onderlijnd weergegeven):
 5. **aangebrachte verbeteringen na de oplevering**
tot verbeteringen als bedoeld onder 1. en 2. behoren slechts bouwkundig meerwerk voor een ligbad en extra toilet, mits de kosten van aanleg door deugdelijke rekeningen (met omschrijving van de werkzaamheden en deugdelijke tenaamstelling) van derden aan de makelaar of beëdigd taxateur

zijn aangetoond, echter tot een totaal maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 6.825,--). Uitdrukkelijk worden ondermeer niet meegenomen bij de vaststelling van de aangebrachte verbeteringen na de oplevering: de kosten van een keuken, tuinaanleg, parket en stoffering.

IN WERKING TREDING

De comparanten verklaarden dat de wijzigingen per heden in werking treden.

Einde citaat

Inschrijving kadaster

Partijen geven mij, notaris, volmacht een afschrift van deze akte in de openbare registers gehouden door de Dienst van het Kadaster en de openbare Registers te Utrecht in te schrijven.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterweg wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Slot akte

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris,

om veertien uur en acht en veertig minuten

Volgt ondertekening.