

Zalmhavenproject Rotterdam

‘Vrijwel niks is standaard aan dit complex’

Het notariaat van Schaap Advocaten Notarissen in Rotterdam begeleidt het prestigieuze nieuwbouwproject De Zalmhaven in die stad. Een gesprek over splitsingsakten, opstalrechten en doorwerken tot de ochtend.

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

In het Rotterdamse Scheepvaartkwartier verrijst de hoogste woontoren van de Benelux. Begin 2022 zal deze – ontworpen door Dam & Partners Architecten – met zijn 215 meter boven de stad uitsteken, geflankeerd door twee lagere wooncomplexen van 70 meter, een ontwerp van KAAAN Architecten. Het project omvat in totaal 452 huur- en koopappartementen, 33 herenhuizen en een aantal commerciële ruimtes, bestemd voor kantoren en horeca. De koopprijzen van de woningen variëren tussen € 360.000 en € 1.8 miljoen. Op de bovenste etage van de hoogste woontoren komt een restaurant. In de buik van het gebouw komt een vierlaagse parkeergarage, waar bovenop een gemeenschappelijke daktuin wordt aangelegd. Aan de straatzijden komt een 13 meter hoge ‘plint’ die toegang verschaft tot de lobby’s en horeca. Dit prestigieuze nieuwbouwproject ‘De Zalmhaven’ ligt aan de Maas nabij de Erasmusbrug en de museumbuurt. De twee partijen achter het project zijn AM en Amvest.

WIJZIGINGEN IN BOUWTEKENINGEN

Sinds begin 2017 is Helen Kolster – partner/notaris bij Schaap Advocaten Notarissen in Rotterdam – betrokken bij dit langlopende bouwproject. Al in 2001 werden hiervoor de eerste schetsen op papier gezet, waarna in 2006 de meeste grond werd aangekocht. Samen met een andere Rotterdamse notaris werd Kolster uitgenodigd het uitbrengen van een offerte, waar zij flink wat werk van maakte. Daarin nam zij onder meer een uitgebreid

splitsingsadvies en verschillende splitsingsvarianten op. Het zal me toch niet gebeuren dat in mijn eigen wijk een project naar een ander gaat, dacht ze. ‘Daarom geef ik in mijn offertes altijd een stukje inhoudelijkheid mee, waarin ik de ontwikkelaar vast diverse mogelijkheden schets.’

Op het moment dat Kolster de eerste verkennende gesprekken voerde over hoe de splitsing notarieel zou kunnen worden aangepakt, waren de architecten ongeveer klaar met tekenen. Ze voegt eraan toe dat zo’n bouwproject een levendig proces is: ‘Want terwijl er al een jaar wordt gebouwd, worden er nog steeds wijzigingen doorgevoerd in de bouwtekeningen. In dit stadium gaat het uiteraard niet meer om fundamentele wijzigingen, want de splitsingsakten zijn gepasseerd en elke wijziging moet daar bij voorkeur binnen passen. Het wijzigen van zo’n akte zou een enorme klus zijn en moet waar mogelijk worden vermeden. Al is het maar omdat alle hypotheekhouders eraan zouden moeten meewerken: een situatie die je liever vermijdt.’

GEWIJZIGDE OPZET

Aanvankelijk leek het mogelijk om de verschillende onderdelen van het complex zelfstandig in appartementsrechten te splitsen. Maar toen de eerste conceptakten van splitsing op tafel lagen, bleek tijdens een bespreking dat de drie torens en de parkeergarage bouwkundig dusdanig met elkaar verweven zijn dat de enige optie was om het hele complex te betrekken in



Ruth Reijnders en Helen Kolster

een hoofdsplitsing. Haar aanvankelijke opzet verdween in de prullenbak en Kolster zette een akte van hoofdsplitsing in acht hoofdappartementsrechten op, waarvan er zeven inmiddels zijn gesplitst in onderappartementsrechten. Een van de opdrachten die zij meekreeg was dat ‘de schil’ rondom het complex ‘er goed moet blijven uitzien’. De Hoofd-VvE moest het beheer daarover gaan voeren op kosten van de betreffende Onder-VvE’s. Simpel, dacht Kolster, maar het bleek een klus voor zij dit goed op papier had.

Kandidaat-notaris Ruth Reijnders werd eind 2018 actief in het project. Dat was rondom het moment waarop de levering van een deel van de woningen en parkeerplaatsen aan de belegger moest worden voorbereid. Vrijdag 20 december 2018 staat beiden in het geheugen gegrift. Terwijl collega’s enthousiast deelnamen aan de kerstborrel beneden, passeerden Helen en Ruth samen met twee gedreven notarisklerken gedurende de avond



‘Mijn offertes geef ik altijd een stuk inhoudelijkheid mee, waarin ik de opdrachtgever verschillende mogelijkheden schets’

en nacht alle 23 akten: van de levering door de gemeente Rotterdam, de vestiging van diverse hoofd- en onderopstalrechten en de akten van splitsing, tot de akte van levering aan de belegger. Het doorwerkende team werd voorzien van oliebollen, spa en borrelhapjes.

ONDEROPSTALRECHTEN LIFTEN

De liften vereisten een bijzondere regeling. Deze worden geleverd door Mitsubishi, die ze gedurende twintig jaar in eigendom houdt en onderhoudt. Om te bewerkstelligen dat dit bedrijf de eigendom van haar liften behoudt, is voor elk deel in het complex waar zich één of meer liften bevinden een onderopstalrecht voor Mitsubishi gevestigd. Bij elk van de betrokken Onder-VvE's berust het betreffende hoofdstalrecht. Deze hoofdstalrechten zijn – voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten – gevestigd ten behoeve van een groepsmaatschappij van Amvest en in januari 2019 aan de betreffende Onder-VvE's geleverd. De onderopstalrechten ten behoeve van

Mitsubishi zijn voorbereid door Houthoff, die ook verantwoordelijk was voor verdere afspraken tussen Mitsubishi en de toekomstige eigenaars van het complex.

WARMTE- KOUDEOPSLAG

Een ander hoofd- en onderopstalrecht betrof de installatie van de warmte- en koudeopslag (WKO). Deze installatie, die de woningen verwarmt en van warm tapwater voorziet en tijdens de zomermaanden voor koeling zorgt, wordt aangebracht door BES Zalmhaven BV. Voor deze installatie geldt hetzelfde als voor de liften: dit bedrijf houdt de eigendom van de installatie en is voor dertig jaar verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan. Omdat er één installatie is voor het hele complex, volstond in dit geval één onderopstalrecht. Het betreffende hoofdstalrecht is geleverd aan de Hoofd-VvE, nadat het vóór de splitsing gevestigd was ten behoeve van dezelfde groepsmaatschappij als die voor de liften. De akte voor dit onderopstalrecht kwam tot stand in



samenwerking met Van Doorne, die ook de exploitatieovereenkomst met BES Zalmhaven BV opstelde.

PUZZEL

Het Zalmhavenproject is zo interessant, vindt Kolster 'omdat vrijwel niets hier standaard is, zoals het onderhoud en beheer van de liften en WKO. Het was soms een behoorlijke puzzel: wat valt onder de HoofdVVE, wat onder de OnderVVE's?'

Na het passeren van alle voorbereidende akten op 20 december 2018, startte afgelopen januari de eerste verkoopfase. In mei begonnen Kolster en Reijnders met de leveringen aan de kopers en joegen – samen met de twee eerder betrokken notarisklerken en overige ondersteuners – er in pakweg vijf weken er zo'n honderd transporten doorheen. Terwijl dat proces in volle gang was, begon de tweede verkoopfase. Inmiddels is de verkoop van de derde fase ook ingezet. Het overgrote deel van de appartementen in de hoogste toren is verkocht. Kolster: 'Het is natuurlijk geweldig om in de hoogste toren van de Benelux te wonen, al zal die ongetwijfeld binnen afzienbare tijd in hoogte overtroffen worden. Mogelijk gewoon hier in Rotterdam. Dat zou ik dan opnieuw een leuke uitdaging vinden.' ■