

Johan de Wittlaan 267 1, 6828XM ARNHEM (44427)



Portiekwoning
op eerste verdieping gelegen woonappartement met afzonderlijke buitenberging



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning en het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de buitenberging.

Volgens het NVM uitwisselingssysteem laatst bekende informatie juli 2018:

Entree, royale hal met garderobekast, toilet, keuken, ruime woonkamer met grote ramen met mooie lichtinval en 2 slaapkamers. Via de keuken kunt u naar het balkon aan de achterzijde en via de slaapkamer naar het balkon aan de voorzijde.

De keuken is voorzien van een inbouwkoelkast en inbouw gaskookplaat.

De slaapkamers en het toilet kunnen betreden worden via de hal. Een van de slaapkamers heeft toegang tot de badkamer (welke eventueel ook via de keuken te bereiken is). De betegelde badkamer is voorzien van douchebak en wastafel.

In de onderbouw en aan de achterzijde van het complex bevindt zich een kleine en een grote berging.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 19 november 2019
Inzet	dinsdag 19 november 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 november 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Ten Berge notarissen Berg en Dalseweg 9 6521 JA Nijmegen T: 024 322 82 77 F: 024 322 85 12 E: kantoor@tenbergenotar.nl
Behandelaar	Mr. M.R.M. Tesser en Laura van Diek



Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1953
Kamers	3



Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	65 m ²
Woninginhoud	190 m ³
Perceeloppervlakte	73 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	A. gemeente Arnhem, sectie Q complexaanduiding 8908 A-, appartementsindex 19, uitmakende het vijfenzestig/ eenduizend achthonderdzesde (65/1.806e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd) appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van vierentwintig woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265- I, 265-II, 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-II, 291-III te Arnhem en vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 8908 A-2, uitmakende het éénuizendachthonderdzes/ tweeduizendzevenhonderdachtentig ste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en vierendertig centiaren;

Milieuinformatie	Aan de gemeente is milieu informatie verzocht. De gemeente heeft de vragen niet beantwoord. Verwezen wordt naar de kaarten welke van de site van de gemeente Arnhem afkomstig zijn. De kaarten zijn geupload.
------------------	---

Financieel

Lasten	OZB, € 176,70 jaarlijks rioolheffing, € 43,16 jaarlijks waterschapslasten, € 31,50 jaarlijks vereniging van eigenaars: woning, € 1.232,16 jaarlijks vereniging van eigenaars: berging, € 60,36 jaarlijks
--------	---

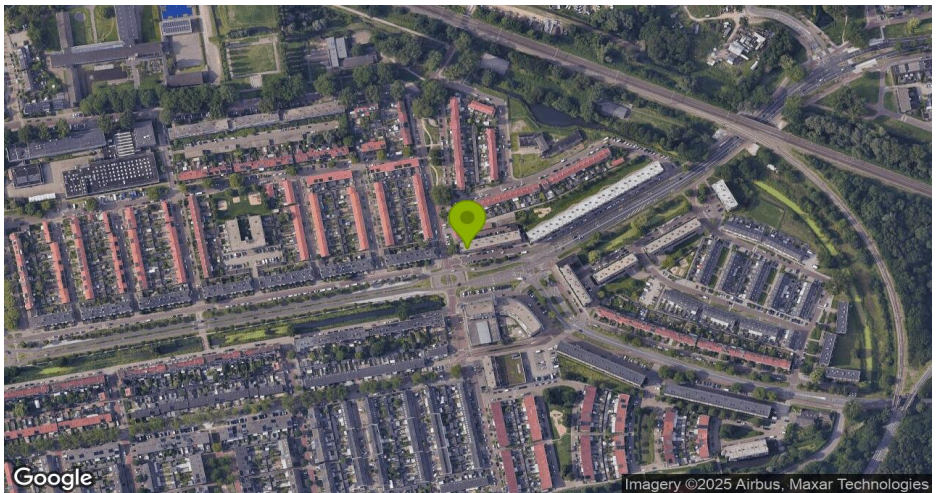
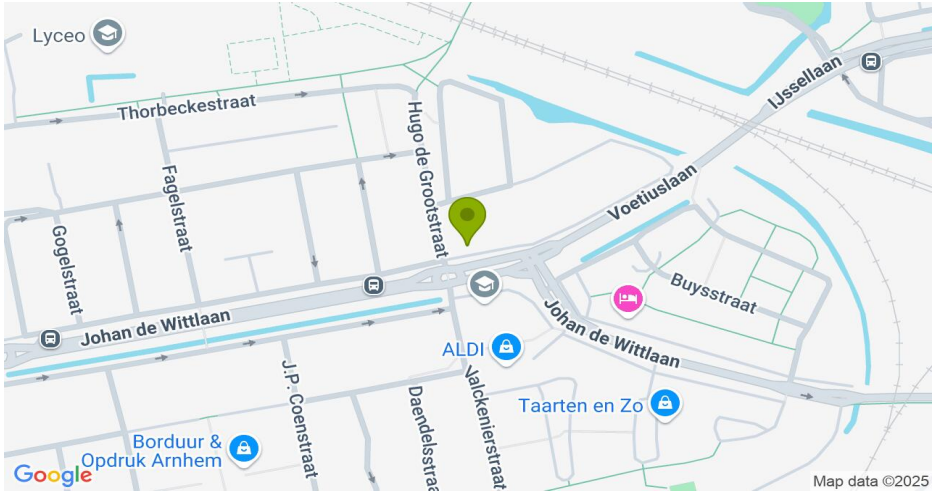


Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% van de inzetsom tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.469,00 (per 23-10-2019 om 16:56 uur)

Bijzonderheden

Pand verhuurd in strijd met huurbeding. Huurbeding is ingeroepen. Zodra beschikking is afgegeven wordt deze gepubliceerd.

LET OP! per 01-11-2019 nieuwe opgave achterstand VvE op site geüpload.



Bijlage

44427_Hoofdsplitsing Hyp4_59948_101.pdf

Kadaster

Blad 1 van 30

Heden, twaalf mei tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia, notaris gevestigd te Nijmegen: mevrouw Elizabeth Wilhelmina Henriëtte Maria Loosen, kantooradres 6511 TE Nijmegen, Sint Canisiussingel 19b , geboren te Nijmegen op vijftien juli negentienhonderd achtenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: het bestuur van de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Julianastraat 9, 6851 KJ Huissen, postadres: Postbus 79, 6850 AB Huissen) gevestigde vereniging VERENIGING VAN EIGENAARS JOHAN DE WITTLAAN 263 TOT EN MET 293 (ONEVEN NUMMERS) TE ARNHEM, ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland sedert twee september tweeduizend negen onder nummer 09205402, als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Inleiding.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

dat bij akte van splitsing op zestien augustus negentienhonderd negenenzeventig verleden voor mr. J.B. van Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, de hierna te omschrijven onroerende zaak is gesplitst in zesenvijftig (56) appartementsrechten. Het afschrift van deze splitsingsakte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zeventien augustus negentienhonderd negenenzeventig in deel 5717 nummer 17;

dat het in casu een appartementencomplex met een gemengde bestemming betreft en dat de eigenaren van de appartementsrechten die recht geven op de commerciële ruimten te kennen hebben gegeven zoveel mogelijk zelfstandigheid te wensen ten opzichte van de eigenaars van de appartementsrechten die recht geven op de woningen en andersom;

dat de zelfstandigheid van de eigenaars wordt bevorderd door enerzijds een scheiding aan te brengen tussen de appartementsrechten met een bepaalde bestemming en anderzijds door zo weinig mogelijk gedeelten in het gebouw als gemeenschappelijk gedeelte of als gemeenschappelijke zaak te bestemmen;

dat het resultaat moet zijn dat iedere eigenaar van een appartementsrecht met een bepaalde bestemming uiteindelijk nagenoeg uitsluitend bijdraagt in de kosten met betrekking tot de tot zijn appartementsrecht behorende privé-gedeelten;

dat de eigenaars de scheiding tussen de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de woningen en bergingen enerzijds en de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten en de parkeerplaatsen anderzijds, wensen te formaliseren;

dat derhalve op grond van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de Vereniging van Eigenaars Johan de Wittlaan 263 tot en met 293 (oneven nummers) te Arnhem op éénendertig mei tweeduizend tien met medewerking van het bestuur een besluit tot opheffing van de splitsing zijn aangegaan om vervolgens ingevolge het bepaalde in artikel 5: 144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek tot onmiddellijke hersplitsing over te gaan als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;

dat de vereiste oproepingstermijn in acht is genomen;

dat het besluit met de ingevolge artikel 5:139 lid 2 vereiste meerderheid van tenminste vier vijfde (4/5) van het aantal stemmen is genomen;

dat binnen de door de wet gestelde termijn van drie maanden volgend op de dag na het genomen besluit, geen vernietigingsbesluit is ingediend;

dat de hypotheekhouders hebben ingestemd met de wijziging van de splitsing;

dat derhalve aan alle door de wet gestelde vereisten is voldaan;

dat tengevolge van deze hersplitsing bij deze akte twee appartementsrechten zullen worden geformeerd welke twee appartementsrechten vervolgens zullen worden verdeeld en geleverd overeenkomstig het bepaalde in het hoofdstuk "verdeling en levering";

Onroerende Zaken Hyp4 : 59948/101 13-05-2011 10:59

dat vervolgens bij afzonderlijke akten van ondersplitsing de alhier geformeerde appartementsrechten zullen worden ondergesplitst als bedoeld in artikel 5:106 lid van het Burgerlijk Wetboek in respectievelijk vijftien en achtenveertig appartementsrechten.

Opheffing splitsingen en hersplitsing.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze overeenkomstig artikel 5:144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek over te gaan tot opheffing van vorenbedoelde splitsing de dato zestien augustus negentienhonderd negenenzeventig gevolgd door een onmiddellijke (her)splitsing van het complex als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De opheffing van de hoofdsplitsing betreft:

" *de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruiksrecht van de* " "
" *bedrijfsruimten, de woningen, de bergingen en de garages, kadastraal bekend* " "
" *gemeente Arnhem, sectie Q nummers 7106 A-1 tot en met A-62.* " "

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze voorts overeenkomstig artikel 5:144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek over te gaan tot opheffing van de ondersplitsing de dato één juni tweeduizend zes verleden voor mr. R.P.K.J. van Gerven, notaris te Nijmegen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op de dag daarna in deel 31048 nummer 48 gevolgd door een onmiddellijke (her)splitsing van het complex als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De opheffing van de ondersplitsing betreft:

" *de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruiksrecht van de* " "
" *bedrijfsruimten, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummers 7106 A-* " "
" *63 en 7106 A-64.* " "

Splitsing in appartementsrechten

De comparante, handelend als gemeld verklaart over te gaan tot splitsing van voormeld registergoed als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek in twee appartementsrechten, de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars.

De te splitsen onroerende zaak

Het betreft de navolgende onroerende zaak:

" *een flatgebouw bestaande uit acht winkels, vierentwintig flatwoningen en* " "
" *vierentwintig buitenbergingen en zes garages, staande en gelegen te Arnhem,* " "
" *plaatselijk bekend Johan de Wittlaan 265 tot en met 293 (oneven nummers) en de* " "
" *Hugo de Grootstraat 41, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer* " "
" *6097, groot negentien are en vierendertig centiaren."* " "

Splitsingsvergunning.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat voor de onderhavige splitsing geen splitsingsvergunning nodig is van het College van Burgemeester en Wethouders.

Splitsingstekening.

De te splitsen onroerende zaak is uitgelegd in een plan, dat aan deze akte zal worden gehecht.

Aan deze akte zal een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 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 heeft op negenentwintig april tweeduizend elf de splitsingstekening in depot genomen.

(Depotnummer 20110427000140. Volgens deze verklaring wordt de

complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij
bijkbehorende hiervoor omschreven grond: **8908A**.

Vaststelling breukdelen.

De breukdelen zijn vastgesteld door Administratie Buro Wieleman, gevestigd te
Doetinchem en deze breukdelen zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters
vloeroppervlak waarover elk appartementsrecht beschikt. Een overzicht is aan deze akte
gehecht.

Omschrijving appartementsrechten.

" 1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van negen	"
" winkel/bedrijfsruimten, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 263, 269, 271,	"
" 277, 279, 285, 287, 293 en Hugo de Grootstraat 41 te Arnhem en zes garages aan	"
" de Johan de Wittlaan te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q,	"
" nummer 8908 A-1, uitmakende het negenhonderdtweeëndertig/twee duizend	"
" zevenhonderdachtentigste (932/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap	"
" waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal	"
" bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en	"
" vierendertig centiairen;	"
" 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van	"
" vierentwintig woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-I, 265-II,	"
" 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-	"
" I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-II,	"
" 291-III te Arnhem en vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te	"
" Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 8908 A-2,	"
" uitmakende het één duizend achthonderdzes/twee duizend	"
" zevenhonderdachtentigste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap	"
" waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal	"
" bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en	"
" vierendertig centiairen."	"

De comparante, handelend als gemeld, verklaart de splitsing bij deze tot stand te hebben
gebracht.

Splitsingsreglement.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart vast te stellen het navolgende
reglement:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel
5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de
eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen
taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het
technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het
Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106
vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter,
opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of
bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de
tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;

- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 56 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarsverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- t. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- u. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- v. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- x. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en

gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de akte bepaalde breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

3. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
 4. De schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van:
 - a. het buitenterrein komen voor negenhonderdachtenveertig/drie duizend tweeënzestigste (948/3.062) onverdeeld aandeel voor rekening van de eigenaren van het appartementsrecht met index 1 en voor twee duizend éénhonderdveertien/drie duizend tweeënzestigste (2.114/3.062) onverdeeld aandeel voor rekening van de eigenaren van het appartementsrecht met index 2.
 - b. Ieder van de eigenaars is verplicht voor een gelijk aandeel bij te dragen in de schulden en kosten van:
 - de vergadering;
 - de beheerder.
 - C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
- Artikel 9
1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
 2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere

opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 39.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 50 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
 2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. De planningshorizon van het meerjarenonderhoudsplan zal op geen moment een kortere periode dan vijf jaar omvatten.
 3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
 4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de bestuurder tezamen met de voorzitter van de vergadering en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
 Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één

maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 43 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 56 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 39 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de

ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.

3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. a. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door het bestuur te selecteren en door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.
b. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.
c. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende

eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van één procent (1 %) van de verzekerde waarde te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het boven het hoofdgebouw gelegen platte dak (inclusief de waterkerende lagen), maar met uitzondering van het boven de Hugo de Grootstraat 41 gelegen dak, de rook- en ventilatiekanalen alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het buitenterrein;
 - c. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend

- dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 - d. de gevel waarachter zich de commerciële ruimten bevinden (de pui), behoort tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht dat recht geeft op de commerciële ruimten en de kosten van onderhoud en dergelijke van dat deel van de gevel komen derhalve voor rekening van de eigenaren van die appartementsrechten;
 - e. de gevel waarachter zich de woningen bevinden, behoort tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht dat recht geeft op de woningen en de kosten van onderhoud en dergelijke van dat deel van de gevel komen derhalve voor rekening van de eigenaren van die appartementsrechten;
 - f. het niet boven het hoofdgebouw gelegen dakbedekking, de kosten van onderhoud en dergelijke van die dakbedekking komen voor rekening van de eigenaren van de desbetreffende appartementsrechten;
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement

worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
3. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Het is de eigenaar van het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte na daartoe verkregen toestemming van de algemene vergadering toegestaan:
 - een aanbouw tegen het gebouw te realiseren en deze aan te sluiten bij de tot zijn appartementsrecht behorende privé- gedeelten;
 - de puien van het gebouw, voor zover deze betrekking hebben op zijn privé- gedeelten, voor eigen rekening aan te passen aan de eisen van de tijd;
 - reclame-uitingen aan de gevels van het gebouw aan te brengen;
2. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
3. Het aanbrengen in of aan het gebouw van zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, airco's, afvoerpijpen aan de gevel en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. Het aanleggen van vet vangputten is uitsluitend toegestaan na daartoe verkregen toestemming van de vergadering.

Artikel 23

De eigenaars en gebruikers mogen geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21 en 22 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Het appartementsrecht met index 1 is bestemd om als winkel of commerciële-bedrijfs of horeca ruimte en garages te worden gebruikt.
Het appartementsrecht met index 2 is bestemd om als woning/ berging te worden gebruikt.

Het is niet toegestaan in de privé- gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. In de woningen is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd voor de appartementseigenaren met index 1 na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. De opslag moet geschieden in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag moet in verband met de verzekering tijdig zijn gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. Indien de betreffende eigenaar niet bereikt kan worden, wordt in geval van spoedeisende calamiteiten zijn toestemming op grond van dit reglement desondanks geacht te zijn verkregen. Het bestuur zal de eigenaar zo spoedig mogelijk van het betreden van het appartement op de hoogte stellen en alle maatregelen nemen om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken.
4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van

artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 dient de aanwezigheid van elektrameters die behoren bij het appartementsrecht met index 2 te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26 en 27 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 32

Het in de artikelen 26 tot en met 30 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 33

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 34 tot en met 36 bepaalde van toepassing.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 34

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
- Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze

overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 35

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 34 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 34 bedoelde verklaring getekend te hebben een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 36

De artikelen 34 en 35 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 37

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
 4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 6. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 7. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
 8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 38

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservfonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging

anders is bepaald.

3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 50 vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 50 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

L. Overtredingen

Artikel 39

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek in verband met artikel 40 van dit reglement, zulks met de naam: "**Vereniging van Eigenaars Complex Johan de Wittlaan 263-293/ Hugo de Grootstraat 41 te Arnhem**".

Zij heeft haar zetel in de gemeente Arnhem, alwaar de gebouwen zijn gelegen. Met betrekking tot het doel en de overige door de wet voorgeschreven inhoud der statuten wordt verwezen naar de artikelen 40 tot en met 50.

Artikel 40

1. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouwencomplex en het

- behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
2. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
3. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 41

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 42

Het boekjaar is het kalenderjaar.

II. De vergadering

Artikel 43

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente Arnhem, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw of op een door het bestuur vast te stellen plaats gelegen in een straat van vijftientwintig kilometer van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen negen maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits

bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

8. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 44

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 45

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt twee. Iedere appartementseigenaar brengt voor zijn appartementsrecht één stem uit.
3. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.

Uitsluitend de voorzitter van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren en namens de vereniging van ondereigenaars de stem uit te brengen.

Indien een voorstel van de hoofdvereniging in de ondervereniging een meerderheid van stemmen heeft gehaald dan brengt de voorzitter zijn JA stem voor het voorstel uit. Indien een voorstel in de ondervereniging niet een meerderheid van stemmen heeft gehaald dan brengt de voorzitter van de ondervereniging zijn NEE stem uit.

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 46

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 47

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 45 derde lid en artikel 46 eerste lid. Een bestuurder kan niet als

gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 48

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstreckte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 49

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 57.

Artikel 50

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 54 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

- Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Indien door de vergadering wordt besloten tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering jaarlijks vast te stellen bedrag te boven gaan;
 - d. het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen
 wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
 6. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 51

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 41. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;

- c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 48 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 52

- 1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
- 2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 38 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 33 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
- 4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 53

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 54

- 1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
- 2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Commissies

Artikel 55

- 1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie

ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 56

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 50 vijfde lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
5. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 57

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 49 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het

uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 58

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 59

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Slotbepaling

Artikel 60

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Verdeling en levering.

Ter uitvoering van de overeenkomst verklaart de comparante, handelend als gemeld, in eigendom te leveren aan:

- de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Edisonstraat 98, 6902 PK Zevenaar) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VERBOON BEHEER B.V., ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 0902737; en
- de heer Polat CAN, wonende te 6544 XK Nijmegen, Serenadestraat 4, geboren te Erzincan op één april negentienhonderd tweeënzestig, gehuwd;

de eigendom van het appartementsrecht met index 1.

- de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Edisonstraat 98, 6902 PK Zevenaar) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VERBOON BEHEER B.V., ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 0902737;
- de heer Ramon Mathilda Adriana Henricus BAANS, geboren te Goirle op elf september negentienhonderd vierenzeventig;
- de heer Gerrit Jan GARGOSKI, wonende te 1613 DH Grootebroek, Prior 13, geboren te Rheden op zeventien januari negentienhonderd achtenzeventig;
- de heer Koen GELDERMAN, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 281 - 1, geboren te Renkum op dertien juni negentienhonderd éénenzeventig;
- de heer Marcellinus Wilhelmus Stephanus SANDERS, wonende te 6661 TH Elst, Vicus 8, geboren te Valburg op drieëntwintig september negentienhonderd achtenzeventig;
- mevrouw Astrid Desiré KUIPER, wonende te 6661 TH Elst, Vicus 8, geboren te Zevenaar op veertien juni negentienhonderd éénenzeventig;
- de heer Ekrem ECEVIT, wonende te 6828 RE Arnhem, Van Diemenhof 15, geboren te Bogazliyan (Turkije) op vijftien maart negentienhonderd zesenzeventig;
- mevrouw Elif ECEVIT, wonende te 6828 RE Arnhem, Van Diemenhof 15, geboren te Bogazliyan (Turkije) op vijftien februari negentienhonderd

- negenenzeventig;
- de heer Mahmut DEMIR, wonende te 6852 EH Huissen, Sportdreef 2, geboren te Yukarisülenli (Turkije) op negentien april negentienhonderd negenenzeestig;
- mevrouw Soner KIPEL, wonende te 6852 EH Huissen, Sportdreef 2, geboren te Hekimhan (Turkije) op negenentwintig mei negentienhonderd éénenzeventig;
- de heer Mahjoub INERHMI, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 265-II, geboren te Kenitra (Marokko) op zevenentwintig juni negentienhonderd zeventig;
- de heer Ilja BUUNK, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 267-2, geboren te Arnhem op éénentwintig september negentienhonderd zesenzeventig;
- mevrouw Bettina JAGER, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 273 - 2, geboren te Harlingen op elf augustus negentienhonderd tweeënzeventig;
- mevrouw Orwine SJAMBAR, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 281 - 2, geboren te Paramaribo (Suriname) op zevenentwintig juli negentienhonderd zesenvijftig;
- de heer Mark Johannes Gerhardus SCHUTTEMAKER, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 283 - 2, geboren te Almelo op negen april negentienhonderd drieëntachtig;
- mevrouw Ineke Marjolein BEKS, wonende te 6828 XN Arnhem, Johan de Wittlaan 291 - 2, geboren te Ermelo op negen oktober negentienhonderd éénenzeventig;
- de heer Terrence Jeffrey DE BRUYN, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 265 - 3, geboren te Ede op twintig november negentienhonderd vierentachtig;
- mevrouw Marian RAP, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 265 - 3, geboren te Ede op twintig februari negentienhonderd vijfentachtig;
- de heer Filippus Gerardus MARTINUS, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 267 - 3, geboren te Groningen op twaalf februari negentienhonderd zevenenveertig;
- de heer Samuel Duncan MAC-NACK, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 273 - 3, geboren te Wageningen op zevenentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig;
- de heer Hendrik Frank SCHUT, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 275 - 3, geboren te Stolzenau (Duitsland) op acht juli negentienhonderd zesenzeventig;
- mevrouw Wilhelmina Cornelia GELUK, wonende te 1057 JB Amsterdam, Chassésstraat 101 - 2, geboren te Dodewaard op drie november negentienhonderd éénentachtig;
- mevrouw Maria Petronella Linda VOLKERS, wonende in Spanje, geboren te Utrecht op tweeëntwintig november negentienhonderd zevenenzeestig;
- de heer Kadir KILIÇ, wonende te 6828 XN Arnhem, Johan de Wittlaan 289 3, geboren te Arnhem op vijftentwintig maart negentienhonderd vijfentachtig;
- mevrouw Hilal HASDEMIR, wonende te 6828 XN Arnhem, Johan de Wittlaan 289 3, geboren te Gorinchem op twintig augustus negentienhonderd vijfentachtig;
- de statutair te Barneveld (feitelijk adres: 6835 EX Arnhem, Groningsingel 593) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid D.K. ROELOFS STAMRECHT B.V. ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 09073946;

de eigendom van het appartementsrecht met index 2.

De comparante, handelend als verklaart namens de in deze akte genoemde rechtspersonen en natuurlijke personen de eigendom van deze appartementsrechten te aanvaarden.

Overdrachtsbelasting.

Heffing van overdrachtsbelasting kan achterwege blijven aangezien de mede-eigendom het gevolg is van de opheffing van de splitsing en aan de deelgenoten/volmachtgevers de appartementsrechten worden toegewezen die een zakelijk gebruiksrecht inhouden van dat gedeelte waarvan de betreffende deelgenoot reeds het persoonlijke gebruiksrecht had.

Omschrijving erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen.

Van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in gemelde aankomsttitel geen melding gemaakt.

Toestemming hypotheekhouders.

Van de toestemming van de hypotheekhouders als bedoeld in artikel 5:143 lid 3 juncto 5:139 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek blijkt uit vierentwintig (24) schriftelijke verklaringen die aan deze akte zijn gehecht.

Volmacht.

Van voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte die aan deze akte is gehecht. Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van mij, notaris, - zo tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk om mede voor en namens partijen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet inzake deze akte te constateren.

Woonplaatskeuze.

De comparante verklaarde, ook voor daden van gerechtelijke en fiscale tenuitvoerlegging, onveranderlijk woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

Slot

Deze akte is verleden te Nijmegen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De comparante is mij, notaris, bekend.

De inhoud

van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparante en mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur en dertig minuten (12:30 uur).
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110421000043, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Arnhem Q 8908 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110421000043.

d.d. 22-04-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 30 van 30

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-05-2011 om 10:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59948 nummer 101.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110421000043.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59948/101 13-05-2011 10:59

Bijlage

44427_Ondersplitsing Hyp4_59948_103.pdf

Kadaster

Blad 1 van 36

Heden, twaalf mei tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia, notaris gevestigd te Nijmegen:
mevrouw Elizabeth Wilhelmina Henriëtte Maria Loosen, kantooradres 6511 TE Nijmegen, Sint Canisiussingel 19b , geboren te Nijmegen op vijftien juli negentienhonderd achteenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: het bestuur van de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Julianastraat 9, 6851 KJ Huissen, postadres: Postbus 79, 6850 AB Huissen) gevestigde vereniging VERENIGING VAN EIGENAARS JOHAN DE WITTLAAN 263 TOT EN MET 293 (ONEVEN NUMMERS) TE ARNHEM, ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland sedert twee september tweeduizend negen onder nummer 09205402, als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Inleiding

De comparante, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

dat bij akte van splitsing op zestien augustus negentienhonderd negenenzeventig verleden voor mr. J.B. van Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, het flatgebouw aan de Johan de Wittlaan 263 tot en met 293 en de Hugo de Grootstraat 41 te Arnhem is gesplitst in zesenvijftig (56) appartementsrechten. Het afschrift van deze splitsingsakte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zeventien augustus negentienhonderd negenenzeventig in deel 5717 nummer 17;

dat het een appartementencomplex met een gemengde bestemming betreft en dat de eigenaren van de appartementsrechten die recht geven op de commerciële ruimten te kennen hebben gegeven zoveel mogelijk zelfstandigheid te wensen ten opzichte van de eigenaars van de appartementsrechten die recht geven op de woningen en andersom; dat derhalve op grond van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de Vereniging van Eigenaars Johan de Wittlaan 263 tot en met 293 (oneven nummers) te Arnhem op éénendertig mei tweeduizend tien met medewerking van het bestuur een besluit tot opheffing van de splitsing zijn aangegaan om vervolgens ingevolge het bepaalde in artikel 5: 144 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek tot onmiddellijke hersplitsing over te gaan als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;

dat de vereiste oproepingstermijn in acht is genomen;

dat het besluit met de ingevolge artikel 5:139 lid 2 vereiste meerderheid van stemmen is genomen;

dat binnen de door de wet gestelde termijn van drie maanden volgend op de dag na het genomen besluit, geen vernietigingsbesluit is ingediend;

dat de hypotheekhouders hebben ingestemd met de wijziging van de splitsing;

dat derhalve aan alle door de wet gestelde vereisten is voldaan;

dat diensengevolge bij akte van (her)splitsing mede op heden voor mij, notaris, verleden twee appartementsrechten zijn geformeerd welke twee appartementsrechten vervolgens zijn verdeeld en geleverd overeenkomstig het bepaalde in het hoofdstuk "verdeling en levering van gemelde akte";

dat de vereniging van eigenaars met medewerking van het bestuur vervolgens zijn overeengekomen om bij afzonderlijke akten van ondersplitsing de bij de akte van hoofdsplitsing geformeerde appartementsrechten onder te splitsen als bedoeld in artikel 5:106 lid van het Burgerlijk Wetboek in respectievelijk vijftien en achtenveertig appartementsrechten.

Splitsing in appartementsrechten

De comparante, handelend als gemeld verklaart over te gaan tot splitsing van voormeld registergoed als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek in achtenveertig appartementsrechten, de vaststelling van het reglement als bedoeld in

artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars.

Omschrijving onder te splitsen appartementsrecht.

Het onder te splitsen appartementsrecht betreft:

" *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig* "
 " *woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-I, 265-II, 265-III, 267-I,* "
 " *267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-I, 281-II, 281-III,* "
 " *283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-II, 291-III te Arnhem en* "
 " *vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te Arnhem, kadastraal bekend* "
 " *gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 8908 A-2, uitmakende het één duizend* "
 " *achthonderdzes/twee duizend zevenhonderdachtendertigste (1.806/2.738)* "
 " *onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe gemeld appartementsrecht* "
 " *behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q,* "
 " *nummer 6097, groot negentien aren en vierendertig centiairen.* "

Splitsingstekening.

De te splitsen onroerende zaak is uitgelegd in een plan, dat aan deze akte zal worden gehecht.

Aan deze akte zal een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers vanaf 18 de appartementsrechten worden 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 heeft op negenentwintig april tweeduizend elf de splitsingstekening in depot genomen. (Depotnummer 20110427000140. Volgens deze verklaring wordt de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende hiervoor omschreven grond: **8908A**.

Vaststelling breukdelen.

De breukdelen zijn vastgesteld door Administratie Buro Wieleman, gevestigd te Doetinchem en deze breukdelen zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters vloeroppervlak waarover elk appartementsrecht beschikt. Een overzicht is aan deze akte gehecht.

Omschrijving appartementsrechten.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart de splitsing bij deze tot stand te hebben gebracht.

" *1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op* "
 " *de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de* "
 " *Wittlaan 265-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer* "
 " *8908 A-18, uitmakende het zevenenzeventig duizend achthonderd zesde (77/1.806)* "
 " *onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort* "
 " *bestaande uit het (hoofd) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend* "
 " *gebruik van vierentwintig woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265-* "
 " *I, 265-II, 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-* "
 " *III, 281-I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-* "
 " *II, 291-III te Arnhem en vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te* "
 " *Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 8908 A-2,* "
 " *uitmakende het één duizend achthonderdzes/twee duizend* "
 " *zevenhonderdachtendertigste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap* "
 " *waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal* "
 " *bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en* "

" vierendertig centiaren; "

" 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 267-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-19**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 265-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-20**, uitmakende het zevenenzeventig duizend achthonderd zesde (77/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 267-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-21**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 265-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q "

" nummer **8908 A-22**, uitmakende het zevenenzeventig duizend achthonderd zesde "

" (77/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 267-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q "

" nummer **8908 A-23**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde "

" (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 267-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-24**, uitmakende het vijftienzeventig duizend achthonderd zesde (75/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 275-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-25**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 273-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-26**, uitmakende het vijftienzeventig duizend achthonderd zesde (75/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 275-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer "

" **8908 A-27**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) "

" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

" 11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de "

" Wiltlaan 273-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q "

" nummer **8908 A-28**, uitmakende het vijftienzeventig duizend achthonderd zesde "

" (75/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

- " 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 275-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-29**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde " "
" (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 281-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-30**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 283-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-31**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 283-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-32**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 283-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-33**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 281-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-34**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde " "
" (75/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 283-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-35**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde " "
" (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 289-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-36**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (75/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 291-I te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-37**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wiltlaan 289-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-38**, uitmakende het vijftienzig duizend achthonderd zesde (75/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op "

" de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wittlaan 291-II te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer " "
" **8908 A-39**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde (65/1.806) " "
" onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wittlaan 289-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-40**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde " "
" (75/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de op " "
" de derde verdieping van het gebouw gelegen woning, plaatselijk bekend Johan de " "
" Wittlaan 291-III te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q " "
" nummer **8908 A-41**, uitmakende het vijftienzestig duizend achthonderd zesde " "
" (65/1.806) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-42** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-43** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-44** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-45** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-46** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-47** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-48** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-49** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer **8908 A-50** en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "

[illegible]

" 47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer 8908 A-64 en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; " "
" 48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de " "
" buitenberging. Het appartementsrecht is kadastraal bekend gemeente Arnhem, " "
" sectie Q nummer 8908 A-65 en maakt uit het vijf (5/1.806) onverdeeld aandeel in " "
" de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap; "

Splitsingsreglement.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart vast te stellen het navolgende reglement:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- g. "gebouw": het gebouw dat in de hoofdsplitsing is betrokken;
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
- l. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
- m. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;
- n. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
- o. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 57 van het reglement;

- p. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- q. "jaavverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- r. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- s. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- t. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- u. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- ya. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
- yb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de

grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing toegestaan inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte of in de akte van hoofdsplitsing bepaalde.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de akte bepaalde breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
4. a. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel zijn **uitsluitend** de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 18 tot en met 41 verplicht bij te dragen in de schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van de trappenhuizen en de daarbij behorende verlichting en wel overeenkomstig de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 18 tot en met 41 overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de

schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en waarvan de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

b. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel zijn **uitsluitend** de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 42 tot en met 65 verplicht bij te dragen in de schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van de buitenbergingen en wel ieder voor een gelijk deel.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing;

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 40.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 51 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. De planningshorizon van het meerjarenonderhoudsplan zal op geen moment een kortere periode dan vijf jaar omvatten.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de bestuurder tezamen met de voorzitter van de vergadering en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.
 2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
 3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één

maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 44 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 56 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 40 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vierde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor

de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. a. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.
- b. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
- c. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering

van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van één procent (1 %) van de verzekerde waarde) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetst".

6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdeniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadeopningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadeopningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degenen die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en niet vallende onder het hoofdappartementsrecht:
 - de grond waaronder tevens begrepen het gemeenschappelijk buitenterrein.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw behoren:
 - a. de fundering, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) waarachter zich de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de woningen zich bevinden, het boven de woonappartementen gelegen dak (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de balkonconstructies alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé

- gedeelten;
 - b. de trappenhuizen;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte;
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 - f. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - g. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - h. de overige collectieve voorzieningen;
- met dien verstande dat uitsluitend de eigenaars van de woningen moeten bijdragen in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan van de in lid 2 genoemde gemeenschappelijke gedeelten en wel overeenkomstig de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 18 tot en met 41 overeenkomstig het in lid 2 van artikel 8 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en waarvan de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
3. De gevels van de buitenbergingen (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de dilataties) en het boven de buitenbergingen gelegen dak (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking, behoort tot het gemeenschappelijke gedeelte van de buitenbergingen met dien verstande dat uitsluitend de eigenaren van de buitenbergingen moeten bijdragen in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing en wel ieder voor een gelijk deel.
 4. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé

gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

5. De in het vierde lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
6. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofd appartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.

4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

De eigenaars en gebruikers mogen geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden.

Artikel 24

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereninging. Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21 en 22 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als woning en als berging. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld en gehandhaafd.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet geoorloofd.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en

vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. Indien de betreffende eigenaar niet bereikt kan worden, wordt in geval van spoedeisende calamiteiten zijn toestemming op grond van dit reglement desondanks geacht te zijn verkregen. Het bestuur zal de eigenaar zo spoedig mogelijk van het betreden van het appartement op de hoogte stellen en alle maatregelen nemen om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken.
4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden

aangebracht welke het draagvermogen van het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 en 28 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 37 bepaalde van toepassing.
4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in

strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.

Artikel 36

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontegd.

Artikel 37

De artikelen 35 en 36 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 38

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
6. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
7. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 38 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 39

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservfonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen

appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 51 vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 51 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

L. Overtredingen

Artikel 40

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 40 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 40a

Overal waar in de artikelen 38 tot en met 40 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

1. Algemene bepalingen

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek met de naam: **"Vereniging van Eigenaars Woningen Johan de Wittlaan 263-293 te Arnhem"** Zij heeft haar zetel in de gemeente Arnhem.

Artikel 41

1. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
2. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander

registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.

3. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

Artikel 42

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 43

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 44

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente Arnhem, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw of op een door het bestuur vast te stellen plaats gelegen in een straal van vijftientwintig kilometer van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en

wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.

8. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 45

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 46

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt één duizend achthonderdzes (1.806). Iedere appartementseigenaar brengt voor zijn appartementsrecht stem uit overeenkomstig de teller van het aan het appartementsrecht toegekende breukdeel.
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 44 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijvende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 47

1. Indien een appartementsrecht, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming

kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 48

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 46 derde lid en artikel 47 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 49

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 50

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 58.

Artikel 51

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 55 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de

vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Indien door de vergadering wordt besloten tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering jaarlijks vast te stellen bedrag te boven gaan;
 - d. verbouwing;
 - e. het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
 wordt in die betreffende vergadering tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede en vierde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

6. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

III. Het bestuur

Artikel 52

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 42. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te

stellen bedrag te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 49 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 53

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 39 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 34 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter. De voorzitter wordt desgewenst bijgestaan door het bestuur.

Artikel 54

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 55

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden

- verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
 3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

IV. Commissies

Artikel 56

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 57

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 51 vijfde lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
5. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 58

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 49 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 59

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 60

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Onder-ondersplitsing

Artikel 61

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Slotbepalingen

Artikel 62

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

2. Voor zover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

VERDELING EN LEVERING.

Ter uitvoering van de overeenkomst verklaart de comparante, handelend als gemeld, in **eigendom te leveren** aan:

1. de statutair te Arnhem (feitelijk adres: Edisonstraat 98, 6902 PK Zevenaar) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VERBOON BEHEER B.V., ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 0902737: **de appartementsrechten met de indices A-18, A-38 en A- 48 en A-51 en A-65 en A-64 en A-56 A-57 en A-58 .**
2. de heer Ramon Mathilda Adriana Henricus BAANS, geboren te Goirle op elf september negentienhonderd vierenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **de appartementsrechten met de indices A-19 en A-47;**
3. de heer Mahjoub INERHMI, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 265-II, geboren te Kenitra (Marokko) op zevenentwintig juni negentienhonderd zeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner ; **de appartementsrechten met de indices A-20 en A-63.**
4. de heer Ilja BUUNK, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 267-2, geboren te Arnhem op éénentwintig september negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **het appartementsrecht met de indices A-21.**
5. a. de heer Terrence Jeffrey DE BRUYN, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 265 - 3, geboren te Ede op twintig november negentienhonderd vierentachtig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; en
b. mevrouw Marian RAP, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 265 - 3, geboren te Ede op twintig februari negentienhonderd vijfentachtig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **gezamenlijk en voor gelijke delen de appartementsrechten met de indices A-22 en A-59.**
6. de heer Filippus Gerardus MARTINUS, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 267 - 3, geboren te Groningen op twaalf februari negentienhonderd zevenenveertig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **het appartementsrecht met de indices A-23.**
7. de heer Gerrit Jan GARGOSKI, wonende te 1613 DH Grootebroek, Prior 13, geboren te Rheden op zeventien januari negentienhonderd achtenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **de appartementsrechten met de indices A-24 en A-61.**
8. de statutair te Barneveld (feitelijk adres: 6835 EX Arnhem, Groningsingel 593) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid D.K. ROELOFS STAMRECHT B.V. ingeschreven in het Handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 09073946; **de appartementsrechten met de indices A-25 en A-45.**
9. mevrouw Bettina JAGER, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 273 - 2, geboren te Harlingen op elf augustus negentienhonderd tweeënzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **de appartementsrechten met de indices A-26 en A-62.**
10. a. de heer Marcellinus Wilhelmus Stephanus SANDERS, wonende te 6661 TH Elst, Vicus 8, geboren te Valburg op drieëntwintig september negentienhonderd achtenzestig gehuwd met:
b. mevrouw Astrid Desiré KUIPER, wonende te 6661 TH Elst, Vicus 8, geboren te Zevenaar op veertien juni negentienhonderd éénenzeventig; **gezamenlijk en voor**

gelijke delen de appartementsrechten met de indices A-27 en A-31 en A- 41 en A-49 en A-52 en A-60.

11. de heer Samuel Duncan MAC-NACK, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 273 - 3, geboren te Wageningen op zevenentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **de appartementsrechten met de indices A-28 en A-43;**
12. de heer Hendrik Frank SCHUT, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 275 - 3, geboren te Stolzenau (Duitsland) op acht juli negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **het appartementsrecht met de indices A-29.**
13. de heer Koen GELDERMAN, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 281 - 1, geboren te Renkum op dertien juni negentienhonderd éénenzeventig, gehuwd; **het appartementsrecht met de indices A-30 .**
14. mevrouw Orwine SJAMBAR, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 281 - 2, geboren te Paramaribo (Suriname) op zevenentwintig juli negentienhonderd zesenvijftig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **de appartementsrechten met de indices A-32 en A-46.**
15. de heer Mark Johannes Gerhardus SCHUITEMAKER, wonende te 6828 XM Arnhem, Johan de Wittlaan 283 - 2, geboren te Almelo op negen april negentienhonderd drieëntachtig, gehuwd; **de appartementsrechten met de indices A-33 en A-44.**
16. mevrouw Wilhelmina Cornelia GELUK, „wonende te 1079 DN Amsterdam, Kuinderstraat 58, geboren te Dodewaard op drie november negentienhonderd éénentachtig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **het appartementsrecht met de indices A-34.**
17. mevrouw Maria Petronella Linda VOLKERS, te dezer zake woonplaats kiezende te 6511 TE Nijmegen, Sint Canisiussingel 19B, geboren te Utrecht op tweeëntwintig november negentienhonderd zevenenzestig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **de appartementsrechten met de indices A-35 en A-42.**
18. a. de heer Ekrem ECEVIT, wonende te 6828 RE Arnhem, Van Diemenhof 15, geboren te Bogazliyan (Turkije) op vijftien maart negentienhonderd zesenzeventig, gehuwd met:
b. mevrouw Elif ECEVIT, wonende te 6828 RE Arnhem, Van Diemenhof 15, geboren te Bogazliyan (Turkije) op vijftien februari negentienhonderd negenenzeventig; **gezamenlijk en voor gelijke delen de appartementsrechten met de indices A-36 en A 55.**
19. a. de heer Mahmut DEMIR, wonende te 6852 EH Huissen, Sportdreef 2, geboren te Yukarisülmenli (Turkije) op negentien april negentienhonderd negenenzevig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; en
b. mevrouw Soner KIPEL, wonende te 6852 EH Huissen, Sportdreef 2, geboren te Hekimhan (Turkije) op negenentwintig mei negentienhonderd éénenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; **gezamenlijk en voor gelijke delen de appartementsrechten met de indices A-37 en A 54.**
20. mevrouw Ineke Marjolein BEKS, wonende te 6828 XN Arnhem, Johan de Wittlaan 291 - 2, geboren te Ermelo op negen oktober negentienhonderd éénenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner, **de appartementsrechten met de indices A-39 en A-53.**
21. a. de heer Kadir KILIÇ, wonende te 6828 XN Arnhem, Johan de Wittlaan 289- 3, geboren te Arnhem op vijfentwintig maart negentienhonderd vijfentachtig, gehuwd met:
b. mevrouw Hilal HASDEMİR, wonende te 6828 XN Arnhem, Johan de Wittlaan

289 3, geboren te Gorinchem op twintig augustus negentienhonderd vijfentachtig;
gezamenlijk en voor gelijke delen de appartementsrechten met de indices A-40 en A -50.

De comparante verklaart namens de onder 1 tot en met 21 genoemde eigenaars, de eigendom van deze appartementsrechten te aanvaarden.

Overdrachtsbelasting.

Heffing van overdrachtsbelasting kan achterwege blijven aangezien de medeëigendom het gevolg is van de opheffing van de splitsing en aan de onder 1 tot en met 19 genoemde deelgenoten/volmachtgevers appartementsrechten worden toegewezen die een zakelijk gebruiksrecht inhouden van dat gedeelte waarvan de betreffende deelgenoot reeds het persoonlijke gebruiksrecht had.

Omschrijving erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen.

Van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in gemelde aankomstitel geen melding gemaakt.

Toestemming hypotheekhouders.

Van de toestemming van de hypotheekhouders als bedoeld in artikel 5:143 lid 3 juncto 5:139 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek blijkt uit de schriftelijke verklaringen die aan de akte van hoofdsplitsing zijn gehecht zoals deze mede heden voor mij, notaris, is verleden.

Volmacht.

Van voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte die gehecht is aan de akte van hoofdsplitsing mede op heden, voor mij, notaris, verleden.

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van mij, notaris, - zo tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk om mede voor en namens partijen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet inzake deze akte te constateren.

Woonplaatskeuze.

De comparante verklaarde, ook voor daden van gerechtelijke en fiscale tenuitvoerlegging, onveranderlijk woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

Slot

Deze akte is verleden te Nijmegen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De comparante is mij, notaris, bekend.]

De inhoud

van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparante en mij, notaris, ondertekend

om twaalf uur en vierendertig minuten (12:34 uur).

Volgt ondertekening.

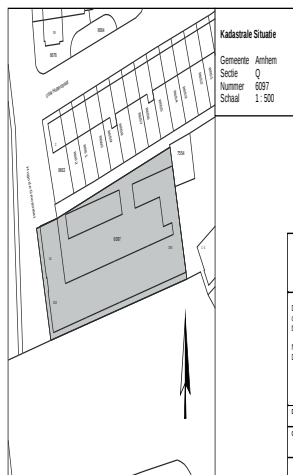
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia

Ondergetekende, mr. Manon Juliëtte Marie Eustatia notaris te Nijmegen, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110427000140, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Arnhem Q 8908A
Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110427000140
d.d. 29-04-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 36 van 36

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-05-2011 om 10:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59948 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 291CDFBD8C321BB752CB9F5306E9E123 toebehoort aan Eustatia Manon Juliette Marie e/v Loots.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110427000140.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59948/103 13-05-2011 10:59

Bijlage

44427_Bodeminformatie op de kaart.pdf

Bodeminformatie op de kaart

Johan de Wittlaan 267 1, Arnhem X

Johan de Wittlaan 267 1, 6828 XM

Arnhem

Johan de Wittlaan 267 3, 6828 XM

Arnhem

Johan de Wittlaan 267 2, 6828 XM

Arnhem

Johan de Wittlaan, 6828 Arnhem

Arnhem

Lijst met lagen

Lagen

kaartlagenlijst openen via linkprijltje

Boringen

Bodemonderzoek

Ondergrondse tanks

• Ondergrondse tanks

• Tanks (alleen certificaat)

Historisch bodembestand adres

Bodem ontgravingkaart

Search Results

Johan de Wittlaan 267 1, 6828 XM Arnhem

[Meer resultaten weergeven](#)

[Zoomen naar](#)

Historisch bodembestand lokatie

Grond Gevalcontouren

Grondwater Gevalcontouren



Bijlage

44427_Bodem informatie op de kaart met bodemonderzoek.pdf

Bodeminformatie op de kaart

Johan de Wittlaan 267 1, Amher

Toon zoekresultaten voor Johan de ...



Lijst met lagen

Lagen

kaartlagenlijst openen via linkerpijltje

- Boringen
- Bodemonderzoek
- Ondergrondse tanks
- Ondergrondse tanks
- Tanks (alleen certificaat)
- Historisch bodembestand adres
- Bodem ontgravingskaart
- Leemlagen
- Bodem niet ernstige verontreiniging
- Historisch bodembestand lokatie
- Grond Gevalcontouren
- Grondwater Gevalcontouren

Bijlage

44427_Energie label - EP-online.pdf

2-10-2019

Energie label opvragen - EP-online



Rijksoverheid

EP-online

Help ⓘ

Contact 📧

Inloggen 🔑

Home

Energie label zoeken

Energie label zoeken

⚠ Er wordt niet gezocht op huisnummertoevoeging. De volgende criteria is gebruikt: 6828XM 267 ✕

Energie label zoeken

6828 XM 267 1

Zoeken 🔍

Aantal resultaten: 2

6828XM 267 1

BAG verbijsobject id 0202010000382797

BAG gebouw id -

Labelklasse C

Registratiedatum 09-07-2016

Geldig tot 09-07-2026

6828XM 267 2

BAG verbijsobject id 0202010000382799

BAG gebouw id -

Labelklasse D

Registratiedatum 09-10-2017

Geldig tot 09-10-2027

🔗 [Help: ga op je eigen maatregelen](#)

Bijlage

44427_Arnheems Broek - Van Verschuerwijk gedeelte.pdf

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Toelichting op de voorschriften

6.1.1. Inleiding

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaart en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

6.1.2. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.1.3. Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Deze bepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, aantal bouwlagen, bebouwingspercentage etc.);
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

Op de plankaart gelden voor de bouwzones maximale bouw- en/of goothoogten. Voor het Rijksbeschermd stadsgezicht Van Verschuerwijk zijn deze maten zelfs voorgeschreven en geldt daarnaast een voorgeschreven aantal bouwlagen. Daarnaast moeten bouwwerken binnen de bouwzone in de bouwgrens gebouwd worden.

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 2.1 Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" is bedoeld voor bedrijven zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Deze bedrijven behoren wat betreft hinder tot de

Bestemmingsplan "Arnhems Broek - Van Verschuerwijk" (onherroepelijk)

37

eerste categorie. Bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar kunnen aantonen dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken kunnen eveneens via een vrijstelling worden toegestaan. Detailhandel, horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, kantoren en seksinrichtingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Deze bestemming ligt op het binnenterrein van het blok tussen de Van Oldenbarneveldstraat en de Willem Barentszstraat. Deze gronden kunnen na eventuele beëindiging middels een wijzigingsbevoegdheid een woonbestemming krijgen.

Artikel 2.2 Bedrijf - nuts

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

Daarnaast zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot maximaal 75m³ binnen elke bestemming.

Artikel 2.3 Centrum

De bestemming "Centrum" is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Kantoren", "Detailhandel", "Horeca - A, B, C", en "Dienstverlenende bedrijven". De bestemming geldt voor de twee buurtcentra in het plangebied: het centrum aan de Johan de Wittlaan tussen de Statenlaan en de Groen van Prinsterenstraat en het centrum op de splitsing Johan de Wittlaan - Voetiuslaan. In de voorschriften is opgenomen dat de boven de begane grond gelegen bouwlagen uitsluitend bestemd zijn voor "Wonen".

Artikel 2.4 Groen

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Artikel 2.5 Maatschappelijk

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, sport, openbaar bestuur en levensbeschouwelijke doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de bestemming, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Artikel 2.6 Recreatie - dagrecreatie

De bestemming "Recreatie dagrecreatie" is uitsluitend bedoeld voor bestemmingen waar vormen van dagrecreatie plaatsvinden zoals sportvelden, volkstuinten en bouwspelplaatsen. Vormen van verblijfsrecreatie zoals vakantiehuizen en een camping, zijn hier niet toegestaan.

Voor het oprichten van lichtmasten kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen onder de in de voorschriften genoemde voorwaarde.

Artikel 2.7 Verkeer - railverkeer

De bestemming "Verkeer – railverkeer" is gegeven aan spoorwegen voor personen en goederenvervoer en rangeerterreinen met bijbehorende paden en groenaanleg. Het bouwen van wacht- en werkrumtes, spoorviaducten, elektriciteit- en verbindingshuisjes en masten voor bovenleidingen e.d. is mogelijk binnen deze bestemming.

Artikel 2.8 Verkeer - wegverkeer

De bestemming "Verkeer – wegverkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand

38

Bestemmingsplan "Arnhems Broek - Van Versch

uerwijk" (onherroepelijk)

karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een doorgaande busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming. De woonstraten zijn gelegen in de "verkeersdoeleinden - verblijfsgebied" bestemming.

Artikel 2.9 Verkeer - verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" is bedoeld voor buurtgroen, speelplekken, (woon)straten met een 30km karakter, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de bestemming.

Artikel 2.10 Wonen

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, bejaardewoning, kamerbewoning, studentenhuisvesting, serviceflats, gehandicaptenwoning, starterswoning, beschut, beschermd en begeleid wonen (ook met 24-uurs begeleiding).

Niet onder wonen vallen instellingen, waar mensen niet wonen, maar in principe tijdelijk (korter dan een jaar) verblijven met een ander oogmerk dan wonen/huisvesten zoals ziekenhuizen, verzorgingshuizen, verslavingsklinieken, internaten, asielzoekerscentra, gevangenis, TBS-klinieken, behandelcentra, crisisopvangvoorzieningen, nachtopvang, recreatiewoningen en hotels.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Binnen de bestemming Wonen zijn drie zones te onderscheiden: de bouwzone, de bebouwbare zone en de onbebouwbare zone.

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd met de voorgeschreven bouw- en goothoogte, en in de voorgeschreven aantal bouwlagen mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan.

De bebouwbare zone (BBZ) is bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen en erven. Uit oogpunt van (straatbeeld)kwaliteit en aantasting van het karakter van de wijken is het parkeren van auto's in de voortuinzone zeer verstoring. Gebruik van de onbebouwbare zone ten behoeve van parkeerdoeleinden, voorzover het de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens en de openbare weg zelf is daarom niet toegestaan.

Binnen de bestemming Wonen zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Garageboxen zijn op de plankaart aangeduid binnen de bestemming wonen. Naast het stallen van auto's is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

In de bestemming Wonen zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld zorgthuizen, gevangenis en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

Bestemmingsplan "Arnhems Broek - Van Verschuerwijk" (onherroepelijk)

Binnen de bestemming Wonen zijn ook nog andere functies mogelijk, deze worden met de volgende aanduidingen weergegeven:

detailhandel (dh)

De aanduiding 'detailhandel' is bedoeld voor bedrijven die zijn gericht op het verkopen van goederen aan particuliere consumenten. Groothandel is dus niet toegestaan. Een deel van de bebouwing mag worden gebruikt voor de opslag van goederen (magazijn) mits die opslag deel uitmaakt van de detailhandelsfunctie. Aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca is toegestaan (bijvoorbeeld een kantine, een koffiehoekje in een winkel of een restaurant in een warenhuis).

horeca (h)

Deze aanduiding is gegeven aan horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

maatschappelijk (m)

Deze aanduiding is bedoeld voor maatschappelijke functies zoals genoemd in Artikel 2.5

overige aanduiding (oa)

Onder deze aanduiding vallen de centrumfuncties zoals genoemd in Artikel 2.3 waarbij horecafuncties uitgesloten zijn.

Artikel 2.11 Cultuurhistorische waarden

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de Van Verschuerwijk en fungeert als primaire bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Voorts bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen en een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 2.12 Externe veiligheidscontour

In het Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen 2004) - een uitwerking van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004) - is de afstand tot de 10^{-6} PR contour weergegeven. Deze afstand is afhankelijk van de gemiddelde LPG doorzet per jaar. Voor het LPG tankstation op de Dr.C.Lelyweg 31 is dat een afstand van 110 meter tot de 10^{-6} PR contour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen voorkomen.

6.1.4. Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In artikel 3.1 wordt gesteld dat de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking is.

Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken, de ruimte tussen bouwwerken en de parkeernorm.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbeperking

Deze bepaling bevat een algemeen verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, tenzij vasthouden aan dit verbod onredelijk is, of het gebruik reeds anderszins gereguleerd is.

Prostitutie wordt in dit artikel expliciet als strijdig met de bestemmingen bestempeld. Wel is

een vrijstellingsregeling opgenomen om prostitutie onder strikte voorwaarden in bepaalde gevallen toch toe te laten.

Artikel 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan op een aantal aspecten te wijzigen.

Artikel 3.4 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor geringe overschrijdingen van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

6.1.5. Overgangs en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

Op grond van artikel 4.1 worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

Overtreding van het verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 3.2 is in artikel 4.2 strafbaar gesteld.

Artikel 4.3 Slotbepaling

De aan te halen naam van (de voorschriften bij) het bestemmingsplan zoals aangegeven in artikel 3.8.

6.2 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee ofwel een strijdige situatie wordt gelegaliseerd (al dan niet na een vrijstelling) ofwel een wenselijke situatie mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Cultuurhistorische waarden

Als gevolg van het binnen het plangebied gelegen Rijksbeschermde stadsgezicht Van Verschuerwijk geldt voor deze buurt naast de normale bestemming de bestemming Cultuurhistorische waarden. Aan deze bestemming zijn voorschriften gekoppeld die als doel hebben de cultuurhistorische waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing, te beschermen.

Actualisering gebruiksmogelijkheden

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van het feitelijk gebruik van opstallen. In deze inventarisatie zijn geen strijdige situaties ontdekt. Wel is ten aanzien van twee voormalige winkels en een werkplaats aan de Rietgrachtstraat besloten deze panden naast de woonfunctie tevens voor centrumfuncties te bestemmen met uitzondering van horeca. Dit om de oorspronkelijke functionele structuur van het beschermd stadsgesicht weer mogelijk te maken.

Bestemmingsplan "Arnhems Broek - Van Verschuerwijk" (onherroepelijk)

41

Bijlage

44427_Bestemmingsplan Arnhems Broek - Van Verschuerwijk centrum.pdf

17-10-2019

Bestemmingsplan Arnhems Broek - Van Verschuerwijk

Artikel 2.3 Centrum

Plan: Bestemmingsplan Arnhems Broek - Van Verschuerwijk
 Status: onherroepelijk
 Plantype: ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling
 IMRO-idn: NL.IMRO.02020000709-

2.3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen zoals bedoeld in artikel 2.10;
- b. detailhandel;
- c. maatschappelijke functies, zoals bedoeld in artikel 2.5;
- d. publiekgerichte kantoren;
- e. horeca - A, B en C;
- f. dienstverlenende bedrijven

met dien verstande dat de boven de begane grond gelegen bouwlagen uitsluitend bestemd zijn voor het wonen zoals bedoeld in artikel 2.10.

2.3.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in 2.3.1 bedoelde gronden mogen, voor zover binnen de bouwzone gelegen, met inachtneming van de op de plankaart voorgeschreven aantal bouwlagen, bouw- en goothoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. De hoofdbebouwing moet aaneengesloten en in de naar de weg toe gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

2.3.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 2.3.2 voor de bouw van het voorgeschreven aantal bouwlagen, bouw- en goothoogten mits:

- het straat- en bebouwingsbeeld en
 - de belangen van om- en aanwonenden
- niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage

44427_Facetplan parkeren.pdf

Facetplan parkeren

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Facetplan parkeren'

(plannummer: NL.IMRO.0202.933-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In deze wet is onder andere bepaald dat artikel 8 lid 5 Woningwet vervalt. Ingevolge dit artikel kunnen in de bouwverordening stedenbouwkundige voorschriften – waaronder voorschriften met betrekking tot parkeren – worden opgenomen. Met de intrekking van artikel 8 lid 5 Woningwet, vervalt de grondslag voor artikel 2.5.30 van de bouwverordening. Nu de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, en daarmee de parkeerregeling uit artikel 2.5.30, komt te vervallen moet de parkeerregeling in het bestemmingsplan worden geregeld (en, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, in het omgevingsplan). In de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (per 1 november 2014) is een bepaling opgenomen, die het mogelijk maakt in de regels een koppeling te maken met beleidsregels. Een bestemmingsplan kan daarmee regels bevatten "waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels".

Op grond van artikel 133 van de Woningwet houdt de bouwverordening aanvullende werking tot 1 juli 2018, tenzij het bestemmingsplan expliciet bepaalt dat de bepalingen van de Bouwverordening niet van toepassing zijn (zie o.a. AbRvS 13 mei 2009, 200806725/1/H1 en AbRvS 30 oktober 2002, 200202284/1). Er is dus sprake van een overgangstermijn. Na 1 juli 2018 verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening hun (aanvullende) werking.

In Arnhem is alleen in de recent vastgestelde bestemmingsplannen (vanaf 2015) een parkeerregeling opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de beleidsregels van het Arnhemse parkeerbeleid. Ook in de overige bestemmingsplannen moet een parkeerregeling worden opgenomen. Anders kan bij aanvragen om een omgevingsvergunning gebaseerd op oudere bestemmingsplannen geen parkeertoets meer kan plaatsvinden.

Met voorliggend facetbestemmingsplan worden alle daarvoor in aanmerking komende bestemmingsplannen relatief eenvoudig in één ruimtelijke procedure voorzien van een parkeerregeling. In deze regeling wordt het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing verklaard op de huidige situatie als op toekomstige aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen. Indien deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

1.2 Keuze voor een facetplan

Het gebied waar het parkeren geregeld moet worden is omvangrijk. Voor de gronden binnen dit gebied gelden veel verschillende bestemmingsplannen van wisselende ouderdom. Omdat de parkeerregeling de individuele bestemmingsplangebieden overstijgt, en slechts één onderdeel van de ruimtelijke ordening in het gebied omvat, is besloten het gewenste beschermingsregime juridisch te verankeren via een facetbestemmingsplan. Het facetbestemmingsplan wordt niet als zodanig genoemd in de Wet ruimtelijke ordening maar is een mogelijkheid (die ook in de jurisprudentie is geaccepteerd) om plannen gedeeltelijk te herzien gedurende de looptijd van een bestemmingsplan.

1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied voor deze facetherziening omvat het merendeel van de bestemmingsplannen van de gemeente Arnhem. In bijlage 1 van de regels is een overzicht van de bestemmingsplannen opgenomen. Voor twee gebieden is het 'Facetplan' parkeren niet van toepassing:

1. Voor gebieden waarvoor geen bestemmingsplan geldt. Met een facetplan wordt een geldend bestemmingsplan gewijzigd (in dit geval wordt er een bestemming aan een geldend bestemmingsplan toegevoegd). Voor deze gebieden is dat niet mogelijk. Indien voor deze gebieden

17-10-2019

Facetplan parkeren

een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt hierin de toetsing aan de Beleidsregels parkeren opgenomen. Dit geldt onder andere voor Kleefsewaard en delen van Stadsblokken en Meinerswijk.

2. Voor gebieden waar in het geldende bestemmingsplan een specifieke parkeernorm is opgenomen. Voor deze gebieden is een verwijzing naar de algemene Beleidsregels parkeren niet nodig. Dit geldt onder andere voor Schuytgraaf en een aantal projecten in de zuidelijke binnenstad.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. Het SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

1.5 Geldende plannen

Voor de gronden waarop voorliggend facetbestemmingsplan betrekking heeft vigeren diverse bestemmingsplannen. Deze plannen, met name de plannen die dateren voor 2015, omvatten geen danwel onvoldoende juridische handvaten om het parkeren op een adequate wijze te kunnen regelen. Nadat voorliggend plan rechtskracht heeft geldt voor heel Arnhem dezelfde parkeerregeling.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het juridisch en beleidskader voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 volgt een toelichting op de regels van het bestemmingsplan en de economische uitvoerbaarheid. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 4 aan bod.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid en regelgeving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de toepasselijke regelgeving. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

2.2 Beleid en regelgeving

2.2.1 Rijksbeleid

Reparatiewet BZK

De Reparatiewet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008.

Een belangrijk stedenbouwkundig voorschrift betreft het in artikel 2.5.30, eerste lid van de (Model)Bouwverordening opgenomen verplichting dat ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hiervoor is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Artikel 3.1.2, tweede lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

De Reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten opnemen in bestemmingsplannen. Parkeren dient dus voortaan in het bestemmingplan geregeld worden. Hiervoor kunnen beleidsregels worden vastgesteld (artikel 3.1.2, tweede lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening). In die gevallen dat in een bestemmingsplan nog geen regels zijn opgenomen ten aanzien van het parkeren is in de Reparatiewet BZK 2014 voorzien in overgangsrecht door een nieuw artikel in de Woningwet op te nemen, te weten artikel 133 van de

https://www.ruimtelijkkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0202.933-0301/pt_NL.IMRO.0202.933-0301.xml#NL.IMRO.PT.s97

2/11

17-10-2019

Facetplan parkeren

Woningwet. Op grond van dit artikel houdt de bouwverordening aanvullende werking tot 1 juli 2018, tenzij het bestemmingsplan expliciet bepaalt dat de bepalingen van de Bouwverordening niet van toepassing zijn (zie o.a. AbRvS 13 mei 2009, 200806725/1/H1 en AbRvS 30 oktober 2002, 200202284/1). Er is dus een overgangstermijn. Na 1 juli 2018 verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening hun (aanvullende) werking.

Het is dus zaak om de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening, waaronder het parkeren, goed in een bestemmingsplan te vertalen.

2.2.2 Gemeentelijk beleid

Amhemse beleidsregels voor parkeren

Het Amhems parkeerbeleid richt zich vooral op het tegengaan (voorkomen) van parkeeroverlast en op het stimuleren van intensief ruimtegebruik.

De gemeente Arnhem bereidt momenteel de actualisatie van het Arnhemse parkeerbeleid voor. Indien deze beleidsregels in werking treden, gaan ze het nieuwe toetsingskader vormen voor de onderdelen parkeren en laden en lossen.

Met voorliggend facetbestemmingsplan worden alle daarvoor in aanmerking komende bestemmingsplannen relatief eenvoudig in één ruimtelijke procedure voorzien van een parkeerregeling. In deze regeling wordt het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing verklaard op de huidige situatie als op toekomstige aanvragen om omgevingsvergunningen. Indien deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en -verantwoording

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de regels van het bestemmingsplan en de economische uitvoerbaarheid

3.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

3.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

3.2.2 Bestemmingsregels

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roc/transform/NL.IMRO.0202.933-0301/pt_NL.IMRO.0202.933-0301.xml#NL.IMRO.PT.s97

3/11

17-10-2019

Facetplan parkeren

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.

Dit hoofdstuk geeft de reikwijdte van dit facetbestemmingsplan aan.

Alle ruimtelijke plannen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn genoemd in bijlage 1 bij de regels

3.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 2 Anti-dubbeltelregel

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

2. Artikel 3 Overige regels

In dit artikel wordt een koppeling gelegd tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Deze beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

In dit artikel zijn in lid 3.2 voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen. Dit artikel richt zich op bestaande situaties waarbij geen sprake is van een omgevingsvergunning. In lid 3.3 wordt aangegeven als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

De leden 3.4 en 3.5 regelen de mogelijkheid dat er afgeweken kan worden en bepalen de voorwaarden hiervoor.

Met dit artikel wordt onder meer voorkomen dat noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein worden verwijderd en de parkeerdruk op de openbare ruimte onevenredig wordt verhoogd.

3.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

3.3 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn burens en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- geen stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambiteus en daarom is in de

17-10-2019

Facetplan parkeren

nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermde stadsgeschied, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgd afwijgingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

3.4 Exploitatie

Voorliggend bestemmingsplan is beheermatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 Publicatie voornemen

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is een beheerbestemmingsplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Daarom is het niet nodig om het voornemen te publiceren

4.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. Gelet op de aard van dit facetbestemmingsplan is het voeren van vooroverleg met overlegpartners niet noodzakelijk.

4.3 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft vanaf 20 februari 2018 tot en met 2 april 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

4.4 Vaststelling

Vaststelling van het plan heeft plaatsgevonden op 30 mei 2018. Hierbij is het plan op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het plan.

De wijziging als gevolg van de zienswijze betreft de als bijlage bij de regels opgenomen lijst met aan te passen bestemmingsplannen. In deze lijst is de verwijzing naar het bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West geschrapt. In verband daarmee is ook de verbeelding aangepast. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze artikel 3 van de regels aangepast. Ambtshalve zijn eveneens enkele kleine redactionele wijzigingen in de regels aangebracht. Tenslotte is de tekst van artikel 3 van de regels via een aangenomen raadsamendement tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan aangepast.

4.5 Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Na gewijzigde vaststelling op 30 mei 2018 is het bestemmingsplan op 5 juni 2018 voor een periode van 6 weken tot en met 16 juli 2018 ter inzage gelegd.

Regels

17-10-2019

Facetplan parkeren

van het bestemmingsplan

Facetplan parkeren

(plannummer: NL.IMRO.0202.933-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.2 Plan:

Het bestemmingsplan Facetplan parkeren met identificatienummer NL.IMRO.0202.933-0301 van de gemeente Arnhem.

1.3 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Alle binnen de gemeente Arnhem op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan vigerende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Reikwijdte en toepassing

- a. De regels van dit plan hebben betrekking op de in bijlage 1 bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.
- b. De regels van dit plan gelden in aanvulling op de in bijlage 1 bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.
- c. De regels van de bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen zoals genoemd in bijlage 1 van deze regels blijven buiten toepassing voor zover er sprake is van strijdigheid met de regels van dit plan en blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 2 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 3 Overige regels

3.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0202.933-0301/pt_NL.IMRO.0202.933-0301.xml#NL.IMRO.PT.s97

6/11

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.

- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

3.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 3.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 3.6.

3.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 3.1 en 3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

3.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 3.1 en 3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

3.6 Beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

17-10-2019

Facetplan parkeren

- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Facetplan parkeren.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Overzichtslijst van toepasselijke bestemmingsplannen

Plannaam	Datum vaststelling
Elderveld	23-03-1971
Laar, De gemeente Elst	09-05-1973
Laar I, De	30-07-1974
Eusebiusplein en omgeving	31-03-1976
Nieuwe Weerdjes	20-04-1976
Pleyroute - IJsseloord	23-02-1981
Sint Marten	06-11-1978
Transvaalbuurt	08-10-1984
Oud Heijenoord	08-10-1984
Polder Meinerswijk	25-03-1985
Westervoortsedijk hoek Oude Veerweg naar Westervoort	24-05-1988

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roc/transform/NL.IMRO.0202.933-0301/pt_NL.IMRO.0202.933-0301.xml#NL.IMRO.PT.s97

8/11

17-10-2019

Utrechtsestraat - Renssenstraat
Bedrijventerrein IJsseloord II
Arnhem Centraal
Arnhem Centraal I
Arnhem Centraal II
Geitenkamp
Rijnkade - Paradijs
Sonsbeekkwartier - Vogelwijk
Bedrijventerrein Westervoortsedijk
Klarendal-Sint Marten
Arnhem Centraal III
Malburgen - Midden
Malburgen - Oost
Binnenstad en Singels
Monnikenhuizen - Klarenbeek
Heijenoord-Het Dorp
Rivierzone
Malburgen - De Wheme
Bedrijventerrein het Broek
Elsweide - Over het Lange Water
Elden 2012
Alteveer-Cranenvelt
Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat
Presikhaaf 1
Presikhaaf 2
Buitengebied Arnhem Noord 2007
Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek
Malburgen - Midden I
Sonsbeekkwartier - Vogelwijk
Arnhems Broek - Van Verschuerwijk
Geitenkamp en omgeving
Zwaluwstraat
De Laar 2007
Merwedestraat en omgeving
Kemperberg
Schuytgraaf 2011
Hoogstede - Klingelbeek
Malburgen Midden partiële herziening 2009-01
Saksen Weimar
Coehoon
Centrumring Rond deel Oost
Rijnboog Kenniscluster
Bartok
Klarendal - Sint Marten 2012
Presikhaaf 1 Waalstraat - IJssellaan
Malburgen - Dijkzone Oost
Presikhaaf 1 - Het Podium 2
Keerlus & Parkeerplaatsen Monnikenhuizen
Malburgen - West 2010
Presikhaaf 3
Spijkerbroek
Parken Sonsbeek, Zijpendaal en Gulden Bodem 2011

Facetplan parkeren

04-07-1988
03-07-1995
04-12-1995
15-04-1997
06-10-1998
02-10-2000
05-06-2000
02-10-2000
14-11-2002
16-01-2003
11-11-2003
28-06-2004
25-02-2008
15-03-2005
31-01-2005
25-02-2008
30-11-2009
30-05-2011
26-01-2009
29-06-2009
17-12-2012
26-09-2005
24-09-2007
29-05-2006
24-11-2008
26-02-2007
29-06-2009
15-04-2008
25-02-2008
25-02-2008
21-07-2010
17-12-2007
24-09-2007
17-12-2007
2012-04-04
7-5-2011
13-12-2010
30-11-2009
30-11-2009
01-11-2010
13-12-2010
07-04-2011
13-7-2015
21-5-2013
13-12-2010
31-01-2011
26-10-2010
29-3-2012
31-01-2011
5-7-2011
05-07-2011
19-12-2011

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roc/transform/NL.IMRO.0202.933-0301:pt_NL.IMRO.0202.933-0301.xml#NL.IMRO.PT.s97

9/11

17-10-2019

Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost
Landgoed Laag Erf
IJsseloord 1
Stadsblokken - Meinerswijk 2015
MFC Klarendal
Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012
Bedrijventerrein Bakenhof
Hoogstede - Zuid
Gelredome - Nijmeegseweg - Rijnhal
Elderveld 2011
Natuurbegraafplaats Heidepol
Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013
Rivierzone 2013
Kemperberg, gedeeltelijke herziening 2012-01
Ziekenhuis Rijnstate
Bloemenkiosk Jansplaats
Het Dorp
Saksen Weimar 2012
Fluvium - SB gebouw
Trainingsaccommodatie Vitesse Papendal
SB West
Alteveer - Beethovenlaan
Winkelcentrum- en Park Presikhaaf
Weerdjes
Bestuurskwartier
Woonwagendstandplaats Immerlooplein
Statenlaan 2012
Remise e.o.
Arnhem Buiten
Kemperberg - Sylvahoeve
Leemlagen
Arnhem Centraal - Oost
Velperweg e.o.
Cobercoterrein
Nijhoffstraat
Rijzenburg
Saksen - Weimar fase 3
Rijnboog - Paradijs
Braamweg 1
Rijnhal - Decathlon
Fluvium Noord
DroomPark Hooge Veluwe
Voormalige Marechausseekazerne Thomas á Kempislaan
Parkzone Drielsedijk
Deltakwartier
Motorcrossterrein Arnhem
Het Gelders Huis
Malburgen MW6
De Nieuwe Vaart
Saksen Weimar fase 5 t/m 7
Rosendaalseweg 503
Dr. Willem Dreessingel 96-110

Facetplan parkeren

04-07-2011
29-5-2012
8-12-2011
28-9-2015
04-07-2011
26-11-2012
26-03-2012
27-8-2012
25-11-2013
24-04-2012
8-12-2011
30-6-2014
27-4-2014
24-6-2013
22-4-2013
29-05-2012
2013-02-18
27-02-2012
25-6-2012
10-9-2012
14-1-2013
25-03-2013
27-8-2012
22-4-2013
22-4-2013
29-05-2012
27-8-2012
18-3-2013
17-6-2013
17-12-2012
29-6-2015
30-09-2013
27-11-2017
26-5-2015
25-11-2013
30-6-2014
25-11-2013
25-11-2013
30-6-2014
29-9-2014
26-5-2014
28-9-2015
29-9-2014
30-5-2015
14-11-2016
6-4-2016
30-5-2015
28-4-2015
9-3-2015
13-7-2015
14-11-2016
19-12-2016

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0202.933-0301/pt_NL.IMRO.0202.933-0301.xml#NL.IMRO.PT.s97

10/11

17-10-2019

HKA

Landgoed Klingelbeek

IFV-terrein Kemperbergerweg

Kemperbergerweg 723A

Bethaniënstraat 248-250

Utrechtseweg 280-284

Heijenoordseweg 7

Windpark en zonneveld Koningspleij Noord

Facetplan parkeren

18-7-2016

10-7-2017

30-1-2017

8-5-2017

19-12-2016

27-3-2017

25-9-2017

10-7-2017

Bijlage

44427_Ruimtelijkeplannen.nl.pdf

17-10-2019

Ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

johan de Wittlaan 267 1

Johan de Wittlaan 267-1, 6828XM
Arnhem

Arnhems Broek - Van
Verschuerwijk

gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel
10
vigerend (2009-07-15)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

GEMEENTE (3)

PROVINCIE (11)

RIJK (20)

Enkelbestemming
Centrum

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan
moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

Facetplan parkeren
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-30)

Arnhems Broek - Van Verschuerwijk
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel
10
vigerend (2009-07-15)



Bouwvlak
centrum

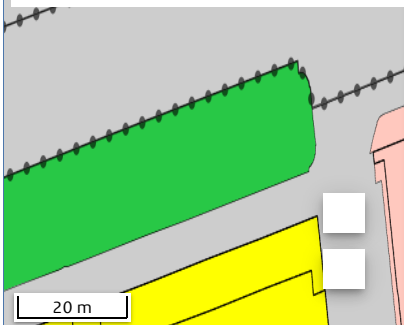


Maatvoering
hoogte; bouwhoogte; maximum
bouwhoogte: 12 m

STRUCTUURVISIES

Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040
structuurvisie
vastgesteld (2012-12-10)

Verberg plannen



<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/Viewer/Viewer>

1/1

Bijlage

44427_Opgave VVE anoniem.pdf



vve diensten nederland

arnhem

Ten Berge Notarissen
Postbus 1588
6501 BN Nijmegen

Huissen, 3 september 2019

Uw referentie: 21963338

Onderwerp: Velling (19) Johan de Wittlaan 267-I Arnhem, (47) Johan de Wittlaan Arnhem
(10235/226920)

Geachte heer / mevrouw,

U heeft ons, als bestuurder en/of beheerder van VvE Woningen Johan de Wittlaan 263-293, geïnformeerd dat bovengenoemd(e) appartementsrecht(en), eigendom van mevrouw ~~XXXXXXXXXX~~ op 05-09-2019 zal/zullen worden geveild.

De VvE bijdrage is:

Index	Adres	Bijdragen	Bedrag
19	Johan de Wittlaan 267-I, Arnhem	Voorschot bijdrage	€ 102,68
47	Johan de Wittlaan, Arnhem	Voorschot bijdrage	€ 5,03

Totaalbedrag: **€ 107,71** per maand.

De verkoper heeft een achterstand in de verschuldigde betalingen aan de vereniging. Derhalve is de vordering uit handen gegeven aan Deurwaarderskantoor Boiten Luhrs; hun telefoonnummer is 088-9993666. Wij verzoeken u contact met hen op te nemen in verband met de opgave van de achterstand.

Het aandeel van bovengemeld(e) appartementsrecht(en) in het reservefonds bedraagt € 4.296,59.

De VvE heeft geen lening afgesloten en heeft ook geen andere schulden.

Tevens verzoeken wij u bij verkoper een bedrag van **€ 150,00** incl. 21% BTW zijnde de "kosten eigendomsoverdracht" in rekening te brengen. Deze kosten hebben betrekking op de extra administratieve afwikkeling (berichtgeving notaris, bestandsmutatie e.d.),

VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
Julianastraat 9
Postbus 79
6850 AB Huissen

T 026 - 326 00 66
E arnhem@vve-nederland.nl
W www.vve-nederland.nl

KvK 09008621
BTW NL001.206.175.B01
Storingsnummer 0800 - 023 03 40



vve diensten nederland

arnhem

noodzakelijk voor een goede verwerking van de overdracht. Dit bedrag kunt u overmaken op rekeningnummer **NL83ABNA0556527739** ten name van VvE Diensten Nederland B.V. te Breda.

Wij verzoeken u voorts de voor ons relevante kopieën van de voorbladen van de transportakte te mailen aan info@vve-nederland.nl. Mocht het nieuwe adres van de verkoper niet in de akte vermeld staan, dan stellen wij het op prijs, indien bij u bekend, dit alsnog aan ons op te geven. Voor de vlotte afhandeling van met name de eventuele afrekening stookkosten en/of extra eenmalige bijdrage(n) dienen wij over het nieuwe adres te beschikken. Indien de overdracht van bovengenoemd appartementsrecht **geén doorgang** mocht vinden, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons mede te delen.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
VvE Diensten Nederland B.V.

M.J. Korunka
Directeur

VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
Julianastraat 9
Postbus 79
6850 AB Huissen

T 026 - 326 00 66
E arnhem@vve-nederland.nl
W www.vve-nederland.nl

KvK 09008621
BTW NL001.206.175.B01
Storingsnummer 0800 - 023 03 40



vve diensten nederland

arnhem

TOESTEMMINGSFORMULIER

Met dit formulier geef ik aan het bestuur van de VvE en de VvE-beheerder toestemming om bepaalde persoonsgegevens te verwerken. Deze toestemming mag ik op elk moment intrekken dan wel wijzigen. Dit zal ik met de redenen schriftelijk aan het bestuur van de VvE melden. Het bestuur van de VvE zal dit verzoek (indien nodig) versturen naar de VvE-beheerder.

Deze toestemming ziet toe op het verwerken van mijn persoonsgegevens die benodigd zijn tbv.: de administratie, het kunnen verstrekken van opdrachten aan aannemers e.d. allen voortvloeiende uit de met de VvE gesloten beheerovereenkomst. Met verwerken wordt in dit formulier bedoeld: opslaan, gebruiken en verstrekken. **Met nadruk stellen wij dat deze gegevens nooit verstrekt zullen worden aan partijen die deze gegevens voor commerciële doeleinden willen gebruiken.** Voor de correcte verwerking, verzoeken wij u om uw gegevens in blokletters in te vullen. Alle correspondentie inzake de VvE zal conform ingevulde gegevens worden verzonden. Bij wijzigingen van deze gegevens willen wij u verzoeken ons per direct hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.

Betreft Vereniging van Eigenaars	10235 VvE Woningen Johan de Wittlaan 263-293			
Betreft appartementsrecht (adres + huisnr.)	(19) Johan de Wittlaan 267-I Arnhem, (47) Johan de Wittlaan Arnhem			
Naam (eigenaar) & voorletter(s)				
Titel (s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is)	mevrouw	de heer	B.V.	N.V.
Telefoonnummer mobiel				
E-mailadres				
Naam (mede-eigenaar) & voorletter(s)				
Titel (s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is)	mevrouw	de heer	B.V.	N.V.
Telefoonnummer mobiel				
E-mailadres				

VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
Julianastraat 9
Postbus 79
6850 AB Huissen

T 026 – 326 00 66
E arnhem@vve-nederland.nl
W www.vve-nederland.nl

KvK 09008621
BTW NL001206.175 B01
Storingsnummer 0800 – 023 03 40

Bijlage

44427_Anonieme beschikking huurbeding.pdf

beschikking

In naam van de Koning

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer / rekestnummer: C/05/359417 / KG RK 19-786

Beschikking van de voorzieningenrechter van 24 oktober 2019

in de zaak van

gesellschaft mit beschränkter haftung
LLOYDS BANK GMBH,
gevestigd te Berlijn (Duitsland),
verzoekster,
advocaat mr. P.K.J. van der Wal te Rosmalen

en



3. **MEER ANDERE (ONDER)HUURDERS**,
wonende te Arnhem,
belanghebbenden,
niet verschenen.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verzoekschrift
- de mondelinge behandeling. Verschenen is de heer mr. P.K.J. van der Wal voornoemd. De belanghebbenden zijn niet verschenen hoewel zij daartoe behoorlijk zijn opgeroepen.

2. De beoordeling

Het verzoekschrift strekt tot het verkrijgen van verlof om een beroep te doen op het huurbeding als bedoeld in art. 3:264 leden 5 en 6 BW, alsmede tot ontruiming door de huurders, belanghebbenden sub 2 t/m 5, van het pand plaatselijk bekend Johan de Wittlaan 267-1 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8908, appartementsindex 19, binnen een door de voorzieningenrechter aan te geven termijn.

C/05/359417 / KG RK 19-786
24 oktober 2019

2

Verzoekster heeft bij deurwaardersexploot van 12 september 2019 aan belanghebbenden aangezegd dat tot openbare verkoop zal worden overgegaan op 19 november 2019 alsmede dat het huurbeding jegens belanghebbenden zal worden ingeroepen. Ook aan de overige wettelijke vereisten voor toewijzing van het verzoek is voldaan. Gelet op het voorgaande zal het verzoek worden toegewezen, waarbij aan belanghebbenden na te melden ontruimingstermijn zal worden gegund.

3. De beslissing

De voorzieningenrechter

verleent verlof aan verzoekster om het huurbeding in te roepen,

veroordeelt belanghebbenden sub 2 t/m 5 om het pand plaatselijk bekend Johan de Wittlaan 267-1 te Arnhem kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8908, appartementsindex 19 te ontruimen met al de zijnen en al het zijne en om dat pand met afgifte van de sleutels aan verzoekster ter vrije beschikking te stellen,

bepaalt dat gedurende een termijn van drie dagen na de betekening van de beschikking aan belanghebbenden sub 2 t/m 5 niet ontruimd mag worden,

verklaart deze beschikking uitvoerbaar bij voorraad.

Deze beschikking is gegeven door mr. J.R. Veerman en in het openbaar uitgesproken op 24 oktober 2019.

Voor eerste grosse

De Griffier van de
Rechtbank Gelderland

Bijlage

44427_Anonieme opgave achterstand VvE.pdf

BoitenLuhrs

incasso • gerechtsdeurwaarders

Ten Berge Notarissen
Per email: kantoor@tenbergennotar.nl

's-Gravenhage, 29 oktober 2019

Uw referentie : Veiling Johan de Wittlaan 267-I te Arnhem (10235/226920)
Inzake : VVE WONINGEN JOHAN D
Dossier : 10235/226920
Behandeld door : Team VVE / 088-9993560 / vve@boitenluhrs.nl

Geachte heer/mevrouw,

Conform uw verzoek deel ik u hierbij de hoogte van de vordering van de VvE mee.

Bij een voldoende opbrengst, verzoek ik u voor rekening verkoper aan te laten houden:

Toegewezen hoofdsom	€	6.844,96	
vervallen termijnen november 2019	€	1.379,08	
Rente tot en met heden	€	60,02	
Proceskosten	€	889,06	
Nasalaris	€	150,00	
Exploit van betekening	€	97,33	*
Kosten opheffing beslag o/z	€	86,84	*
Executiekosten beslag o/z	€	435,28	*
Totaal:	€	9.942,57	
In mindering voldaan na vonnis	€	0,00	
Thans openstaand	€	9.942,57	

Na ontvangst van dit bedrag kan ik het beslag opheffen. Eventueel ontvangen gelden zijn verrekend op grond van art. 6:43 BW en 6:44 BW.

Wanneer het pand verkocht is met een onvoldoende opbrengst, verzoek ik u een bedrag van € 6.738,34 aan te laten houden betreffende de VvE bijdragen van het huidige en voorafgaande boekjaar (2018-2019), berekend tot en met november 2019, plus de nog vervallen termijnen tot aan datum **overdracht ad. € 107,71 per maand**.

Tevens ben ik de mening toegedaan dat de executiekosten, hierboven aangeduid met een *, preferent zijn op grond van art. 3:270 lid 1 BW. Indien het pand geveild werd had ik deze kosten ook voldaan gekregen. De executie is namelijk van de VvE overgenomen door de hypotheekhouder.

U kunt het bedrag overmaken op NL70ABNA0508198984 ten name van B.E. Boiten onder vermelding van ons dossiernummer.

In afwachting van uw nadere berichten,

Hoogachtend,

BoitenLuhrs gerechtsdeurwaarders

Op alle opdrachten en aanbiedingen zijn onze "Algemene Voorwaarden" en "Privacyverklaring schuldenaren" van toepassing. Deze worden op aanvraag toegezonden en zijn te vinden op onze website.



Gerechtsdeurwaarders
A.Ch. Boiten
A.I. Haan
J. van der Lubbe-Luhrs
C.P. Doelman

Toegevoegd
Gerechtsdeurwaarders
F. Geleijnse
P.M. Sardjoe-Brahmadin

Kandidaat
Gerechtsdeurwaarder
M. Brandt

Juriste
Mr M.J. Zoetelief-Verbaan

Bezoekadressen:
Vestiging 's-Gravenhage
Regulusweg 11
2516 AC 's-Gravenhage
T (088) 999 36 66
F (088) 999 36 99

Vestiging Amsterdam
Akersingel 182
1060 NK Amsterdam
T (088) 999 35 55
F (088) 999 36 99

Kantooruren:
Op werkdagen
09.00 - 17.00 uur
Vrijdag tot 15.00 uur

Correspondentie:
Postbus 45608
2504 BA 's-Gravenhage

info@boitenluhrs.nl
www.boitenluhrs.nl

BTW NL8121135597.B01
KvK 27263614

Kwaliteitsrekening:
NL70 ABNA 0508 1989 84
NL47 INGB 0000 0696 93
t.n.v. Deurw.kant. B.E. Boiten
inzake Derdengelden



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44427.pdf

21963338/MT

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP
DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
JOHAN DE WITTLAAN 267-1, 6828 XM TE ARNHEM

UITTREKSEL

Heden, acht oktober tweeduizend negentien,
 verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris gevestigd te Nijmegen:
 mevrouw ENZOVOORT

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op negentien november tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) in Hotel en congrescentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem (postcode 6816 VD) voor mij, notaris, gevestigd te Nijmegen, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt

door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping plaatselijk bekend als **Johan de Wittlaan 267 1, Arnhem (postcode 6828 XM)**, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q complexaanduiding 8908 A-, appartementsindex 19, uitmakende het vijfenzestig/eenduizend achthonderdzesde (65/1.806^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort bestaande uit het (hoofd) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig woningen, plaatselijk bekend als Johan de Wittlaan 265- I, 265-II, 265-III, 267-I, 267-II, 267-III, 273-I, 273-II, 273-III, 275-I, 275-II, 275-III, 281-I, 281-II, 281-III, 283-I, 283-II, 283-III, 289-I 289-II, 289-III, 291-I, 291-II, 291-III te Arnhem en vierentwintig bergingen aan de Johan de Wittlaan te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer **8908 A-2**, uitmakende het éénuizendachthonderdzes/tweeduizendzevenhonderdachtentertig ste (1.806/2.738) onverdeeld aandeel in de gemeenschap waartoe gemeld appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6097, groot negentien aren en vierendertig centiaren;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de buitenberging, in de kadastrale registratie niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, complexaanduiding 8908 A, appartementsindex 47, uitmakende het vijf/eenduizend achthonderdzesde (5/1.806^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a. omschreven gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;

hierna (tezamen) ook te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoort

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op een augustus tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. K.J. van de Kamp, destijds notaris te Arnhem.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee augustus tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73727, nummer 131.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het

ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is oorspronkelijk ten behoeve van de Bank of Scotland plc, een rechtspersoon naar Schots recht, een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht'.

Blijkens de kadastrale registratie is het hypotheekrecht gecedeerd aan verkoper, zulks blijkens de akte ingeschreven in gemelde openbare registers op negentien juli tweeduizend negentien in register hypotheek 3, deel 76149 nummer 187.

Enzovoort

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

"II De schuldenaar geeft voorts tot verdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld (bij voorbaat) bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt:

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtvereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;*
- b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;*
- c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen.*

Enzovoort

III Voorts geeft de schuldenaar (bij voorbaat) tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld in pand aan de schuldeiser, die in pand aanvaardt de aan de schuldenaar toebehorende hierna onder 6 en 7 omschreven roerende zaken.

Enzovoort

In de Algemene bepalingen komen onder meer bepalingen van de volgende strekking voor, die hierbij uitdrukkelijk worden bedongen:

- 1. Enzovoort*
- 6. De schuldenaar is verplicht om de aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen mede tot onderpand voor de lening van de schuldeiser te doen strekken.*
- 7. Als de schuldenaar het opeisbare verschuldigde niet aan de schuldeiser voldoet, is de schuldeiser gerechtigd om het onderpand, tezamen met haar bestanddelen en met de*

roerende zaken, die volgens verkeersopvatting dan wel door de rechthebbende bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, bij executie te doen verkopen teneinde uit de opbrengst te verhalen al hetgeen de schuldeiser uit welke hoofde ook, van de schuldenaar te vorderen heeft."

hierna te noemen: 'het pandrecht'."

(einde citaat)

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Enzovoort

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder.

De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de

voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de opdrachtgever of de notaris.

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bij een bericht van dertig augustus tweeduizend negentien aan de Gemeente Arnhem, werd aan de gemeente gevraagd of zij informatie had omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

De gemeente Arnhem heeft het bericht niet beantwoord.

Op twee oktober tweeduizend negentien zijn een tweetal kaarten welke op de website van de gemeente Arnhem worden gepubliceerd geraadpleegd. De beide schermafdrukken van deze kaarten zullen op de website worden geüpload.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Bij een bericht van dertig augustus tweeduizend negentien aan de Gemeente Arnhem, werd informatie gevraagd omtrent de aanwezigheid van bouwwerken zonder vergunning.

De gemeente Arnhem heeft het bericht niet beantwoord.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel (met de letter C) van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Arnhem afgegeven verklaring met datum vierentwintig september tweeduizend negentien. Hierin staat:
(Aanvang citaat)

"De woning gelegen aan de Johan de Wittlaan 267-1, Arnhem valt in de bestemming Centrum van bestemmingsplan Arnhems Broek van Verschuierwijk.

De op de plankaart als "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen zoals bedoeld in artikel 2.10;

b. detailhandel;

c. maatschappelijke functies, zoals bedoeld in artikel 2.5;

d. publiekgerichte kantoren;

e. horeca – A, B en C;

f. dienstverlenende bedrijven

met dien verstande dat de boven de begane grond gelegen bouwlagen uitsluitend bestemd zijn voor het wonen zoals bedoeld in artikel 2.10."

(Einde citaat).

Blijkens onderzoek op de website 'Ruimtelijkeplannen', de dato twee oktober tweeduizend negentien, is het registergoed tevens gelegen in het bestemmingsplan genaamd:

'Facetplan parkeren', met nummer NL.IMRO.0202.933-0301.

Het toegestane gebruik volgens het reglement van de hoofdsplitsing en het reglement van de ondersplitsing is wonen en berging.

Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan, mits de huurder en de eigenaar een gebruikersverklaring ondertekenen en aan het bestuur van de vereniging hebben overhandigd.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte respectievelijk berging.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In deze akte wordt niet afzonderlijk melding gemaakt van dergelijke rechten of verplichtingen.

Het registergoed is ook belast met voormeld beslag.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Arnhem geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Arnhem, afdeling Omgevingsdienst Regio Arnhem, met datum vierentwintig september tweeduizend negentien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend, "of in de nabije toekomst te verwachten".

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

Appartementensplitsing

Hoofdsplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is bij akte van opheffing van de splitsing en hersplitsing in hoofdsplitsing, verleden op twaalf mei tweeduizend elf voor mr. M.J.M. Eustatia, destijds notaris te Nijmegen gesplitst in appartementsrechten.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op dertien mei tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59948, nummer 101.

Ten tijde van het verlijden van deze akte bestond reeds de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Vereniging van Eigenaars Woningen Johan de Wittlaan 263-293 te Arnhem, gevestigd te Arnhem.

Bij deze akte zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing opnieuw vastgesteld.

Het reglement is niet gewijzigd.

Ondersplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is bij akte van ondersplitsing (van een appartementsrecht ontstaan bij voormelde hoofdsplitsing), verleden op twaalf mei tweeduizend elf voor mr. M.J.M. Eustatia, destijds notaris te Nijmegen ondergesplitst in appartementsrechten.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op dertien mei tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59948, nummer 103.

Ten tijde van het verlijden van deze akte bestond reeds de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Vereniging van Eigenaars Woningen Johan de Wittlaan 263-293 te Arnhem, gevestigd te Arnhem.

Bij deze akte zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing opnieuw vastgesteld.

Het reglement is niet gewijzigd.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63708612.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

financiële lasten appartementsrecht

Volgens een bericht met datum drie september tweeduizend negentien heeft de vereniging van eigenaars geen lening afgesloten en evenmin andere schulden.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en haar gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Arnhem, afdeling Burgerzaken, met datum tien september tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en haar gezin.

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning casu quo gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als

zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld.

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de

aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: tweeduizend driehonderdtweeënveertig euro en eenentachtig eurocent (€ 2.342,81) per eenendertig december tweeduizend negentien.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: eenhonderdzesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 176,70);
 - rioolheffing: drieënveertig euro en zestien eurocent (€ 43,16);
 - waterschapslasten: eenendertig euro en vijftig eurocent (€ 31,50);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: woning: per maand eenhonderdtwee euro en achtenzestig eurocent (€ 102,68);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: berging: per maand vijf euro en drie eurocent (€ 5,03);

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de

administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

3.4 AFWIJKING VAN DE AVVE TIJDSTIP BETALING KOOPPRIJS

De Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen dienen in **afwijking van het daarover bepaalde in artikel 10 lid 1 letter c van de AVVE** uiterlijk op dertig december tweeduizendnegentien te zijn voldaan door storting bij de notaris op de in deze akte aangegeven kwaliteitsrekening. Aflevering vindt plaats op grond van artikel 22 AVVE.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.

De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven. Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:

'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarissen van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
 12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
 13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.
- 4.4 inzetpremie**

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de inzetsom.

Op grond van artikel 9 AVVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Indien de inzetter ook koper is, wordt op aanvulling van het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend, behoudens indien zulks op grond van de wet of de veilingvoorwaarden niet is toegestaan.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
 - de veilingkoper moet uiterlijk vijf werkdagen na de dag van de afslag de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 3 lid 1 letter a van deze veilingvoorwaarden alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting hebben voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Ten Berge notarissen, rekeningnummer NL52RAB001378 23 703 onder vermelding van 21963338/MT.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;

- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd

kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontfen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

BIJLAGE

Aan deze akte zijn de volgende bijlagen gehecht:

- volmacht;
- opgave vereniging van eigenaars.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om zestien uur.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44427_voorlopige kostenopgave koper.pdf

- 1 -

21963338/MT

VOORLOPIG KOSTENOVERZICHT KOPER VEILING JOHAN DE WITTLAAN 267 1 TE ARNHEM

Het navolgende overzicht geeft een indicatie van de door Ten Berge notarissen te Nijmegen aan de koper op de veiling in rekening te brengen kosten.

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 4.114,- (incl. BTW)
- Kadastraal recht incl. recherche werkzaamheden (recherche kosten)	€ 169,40 (incl. BTW)
- Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 137,50
- Opvragen akten kadaster	€ 48,40 (incl. BTW)

Totaal begroot op	€ 4.469,30
-------------------	------------

Exclusief:

- 2 % overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)

Indien ontruiming voor rekening van de koper geschiedt, zullen de kosten daarvan waarschijnlijk omstreeks € 5.000,-- bedragen.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; deze opgave is uitsluitend ter indicatie.