

Jongsmalaan ongenummerd, 7773BE HARDENBERG (44121)



Grond / Kavel
ongebouwd (appartementen)complex (20 appartementsrechten)



Beschrijving

De gemeenschap, waarin de appartementsrechten een aandeel hebben, bestaat uit het nog te bouwen complex. Het registergoed betreft feitelijk een perceel onbebouwd terrein, welk terrein, blijkens de akte van splitsing, is gesplitst in appartementsrechten.

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 11 juni 2019
Inzet	dinsdag 11 juni 2019 vanaf 10:30
Afslag	dinsdag 11 juni 2019 vanaf 10:30
Kantoor	Vechtstede Notarissen Zwolle Harm Smeengekade 24 8011 AK Zwolle T: 038 421 58 76 F: 038 422 80 68 E: zwolle@vechtstede.com
Behandelaar	mw. H.W. van den Brink / mr. A.R.W. Scheper

Objectinfo

Woningtype	Grond / Kavel
Perceeloppervlakte	380 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	NietInGebruik
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindices 1 tot en met 20
Milieuinformatie	zie hiervoor de bijzondere veilingvoorwaarden Onder "Documenten" onderdeel "Brochures" is die informatie te downloaden waarnaar in de bijzondere veilingvoorwaarden wordt verwezen.



Financieel

Lasten	Onroerende zaak belasting, € 124,62 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	T.L.V. KOPER
Indicatie kosten veiling	€ 10.643,00 (per 09-05-2019 om 17:21 uur)



Bijzonderheden

23-05-2019: Volgens ontvangen bericht van de Gemeente Hardenberg is de exploitatieovereenkomst, zoals omschreven bij de privaatrechtelijke rechten en beperkingen, nog actueel. De exploitatieovereenkomst is (thans) te downloaden onder "Documenten" onderdeel "Brochures". Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

16-05-2019: Terzake het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeente Hardenberg verwezen naar de website: <https://www.hardenberg.nl/inwoners/bouwen/ruimtelijke-plannen/beeldkwaliteitsplannen/de-lanen-ii-en-villakavels-vastgesteld.html>. Er is ook gevraagd naar het eventueel van toepassing zijn van de exploitatieovereenkomst, zoals omschreven bij de privaatrechtelijke rechten en beperkingen, hier is nog geen bericht over ontvangen. Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen of te verkrijgen informatie.

AANDACHTSPUNTEN UIT BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN (u wordt wel geacht kennis te nemen van de gehele van toepassing zijnde veilingvoorwaarden):

Met betrekking tot de levering van het registergoed is omzetbelasting verschuldigd aangezien de eigenaar ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het registergoed een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

- De heffing van die omzetbelasting is verlegd naar koper indien de koper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- De heffing van die omzetbelasting is NIET verlegd naar koper indien de koper GEEN ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 5 van de AVVE is de verschuldigde omzetbelasting NIET begrepen in het bod, maar daarboven verschuldigd. De verschuldigdheid van omzetbelasting op grond van het hiervoor bepaalde laat de mogelijkheid van koper in stand om volgens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting. Het verkrijgen van een vrijstelling is voor rekening en risico van koper en vindt plaats op initiatief van koper.

====

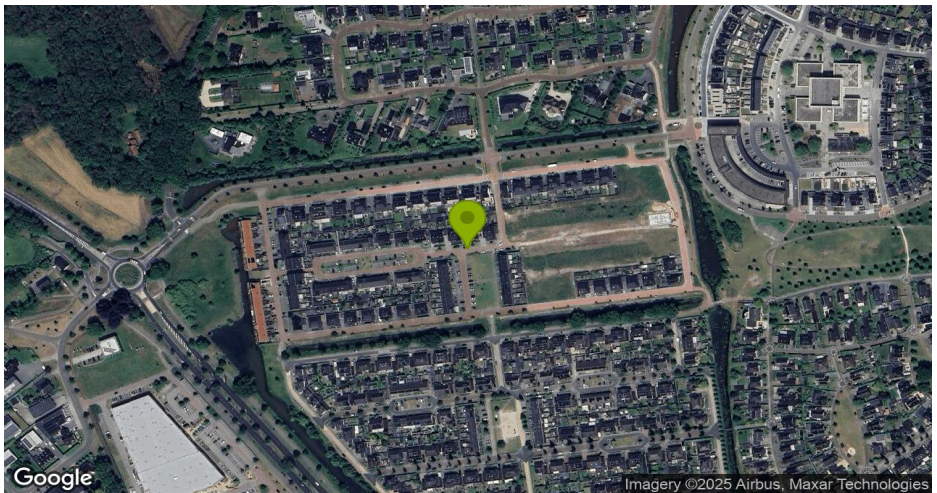
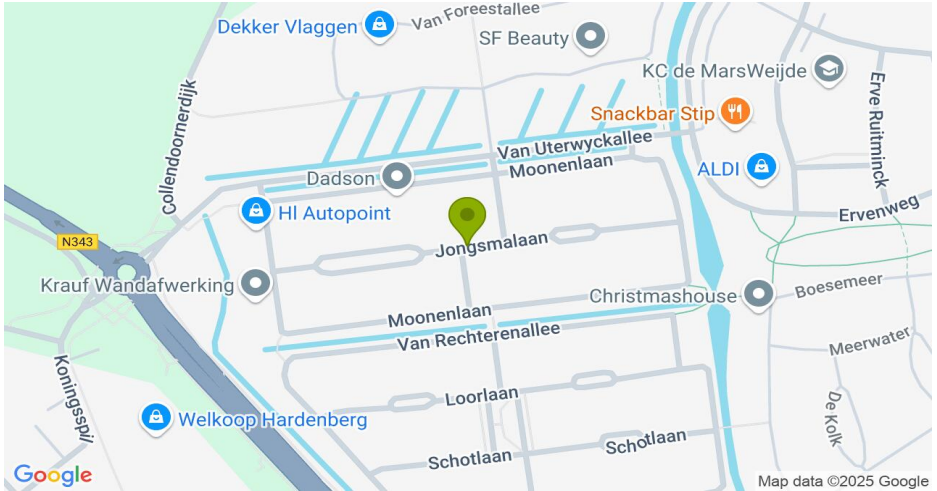
Voorzover aan verkoper bekend, kan en kon het appartementencomplex, zoals dat is beoogd met de akte van splitsing, niet worden gerealiseerd, omdat de hiervoor noodzakelijke omgevingsvergunning door de gemeente Hardenberg niet wordt verleend,

omdat de gemeente Hardenberg aangeeft dat ter plaatse maximaal vier woningen mogen worden gebouwd (hoewel verkoper niet instaat voor hetgeen vergunning technisch al dan niet mogelijk is ter plaatse). Dit betekent dat het - voor de toekomstige eigena(a)r(en) van het registergoed - van belang zal zijn de splitsing in appartementsrechten ongedaan te maken, dan wel de akte van splitsing ingrijpend te wijzigen, omdat de in de akte van splitsing beoogde feitelijke toestand niet tot stand gebracht kan worden. Het wordt aan toekomstige eigena(a)r(en) overgelaten om, indien hij/zij dat nodig acht(en), de akte van splitsing te wijzigen, danwel op te heffen.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

====

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c van de AVVE dient betaling van de koopprijs te geschieden uiterlijk dertig (30) dagen na gunning.



Kadastrale kaart

44121-kadastralekaart7773Jongsmalaan.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: hvb 19.579



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	
	Voorlopige kadastrale grens		Ambt-Hardenberg
	Administratieve kadastrale grens		AG
	Bebouwing		1088
	Overige topografie		
	Geleverd op 25 april 2019		



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44121_Exploitatieovereenkomst 190523.pdf

II - NOTARISKANTOOR - Postbus 82, 7770 AB - Hardenberg.

EXPLOTATIE-OVEREENKOMST
MARSLANDEN

Gemeente Hardenberg/
Marsslanden B.V.



INHOUDSOPGAVE

Artikel 1a	Definities
Artikel 1b	Bijlagen
Artikel 2	Doel en duur van de exploitatie-overeenkomst
Artikel 3	Verplichtingen van de gemeente
Artikel 4	Verplichtingen van de vennootschap
Artikel 5	Stuurgroep en contactgroep ter voorbereiding en begeleiding van de realisatie
Artikel 6	Bestemmingsplan Marslanden
6.1	algemeen
6.2	vorm van het bestemmingsplan
6.3	inhoud van het bestemmingsplan
A.	woongebied
B.	hoofdstructuur
6.4	realisatie van het bestemmingsplan (woongebied Marslanden 1)
6.5	bouw- en woonrijp maken
Artikel 7	Projectbureau Marslanden
Artikel 8	Betaling van de kosten
Artikel 9	Planschade
Artikel 10	Vervreemding en overdracht contractpositie
Artikel 11	Ontbinding
Artikel 12	Baatbelasting
Artikel 13	Onvoorziene omstandigheden
Artikel 14	Geschillenbeslechting
Artikel 15	Slotbepalingen



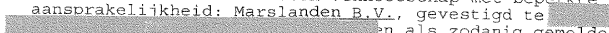
971940FH.EXP

Blad 1.

EXPLOITATIE-OVEREENKOMST MARSLANDEN
11 september 1997.
RS.nc.

Heden, elf september negentienhonderd zeven en negentig, verschenen voor mij, Mr Simon van den Berg, notaris ter standplaats Hardenberg:

1. 
gehuwd, ten deze - krachtens artikel 171 van de Gemeentewet - de Gemeente Hardenberg, Stephanusplein 1, 7772 BR Hardenberg, vertegenwoordigende; handelend in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van acht en twintig mei negentienhonderd zeven en negentig; hierna te noemen "de gemeente";

ten deze handelende als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Marslanden B.V., gevestigd te  en als zodanig gemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende; hierna te noemen "de vennootschap".

In aanmerking nemende dat:

- A. de gemeente een structuurschets voorbereidt voor het gebied "Marslanden". In dit gebied zullen over de periode negentienhonderd zeven en negentig tot en met twee duizend zeventien circa één duizend negenhonderd woningen en circa vijf en veertig hektaren kantoren- en bedrijfsterrein met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd;
- B. de ontwikkeling van het gebied Marslanden in twee bestemmingsplannen zal plaatsvinden, Marslanden 1 en Marslanden 2. De looptijd per bestemmingsplan zal ongeveer tien jaar bedragen. In elke bestemmingsplan wordt een gedeelte van de woon- en bedrijfslocatie



971940FH.EXP

Blad 2.

- ontwikkeld;
- C. de gemeente en de vennootschap op negentien december negentienhonderd vijf en negentig een intentie-overeenkomst hebben gesloten met als doel te onderzoeken of gekomen kan worden tot het sluiten van een exploitatie-overeenkomst voor de realisatie van het woongebied van Marslanden 1;
 - D. in Marslanden 1 in de periode negentienhonderd zeven en negentig tot en met twee duizend zeven onder andere één duizend veertig woningen zullen worden gerealiseerd;
 - E. de vennootschap in het woongebied van Marslanden 1 de beschikking heeft over ongeveer vijf en zestig hektaren grond, hetzij door economische eigendomsoverdracht, hetzij door koopovereenkomsten, die er toe leiden dat over de grond kan worden beschikt zodra het mogelijk is om te bouwen (bijlage 13);
 - F. de gemeente als uitgangspunt hanteert dat de aanleg en inrichting van de woonbebouwing kwalitatief moet overeen aan de door haar te stellen eisen en dat voor de realisatie financiële zekerheid wordt gegeven. De woonbebouwing wordt uitgevoerd volgens het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. De vennootschap is bereid om te voldoen aan de voorwaarden die de gemeente in dit kader zal stellen; de vennootschap gaat daarbij uit van een integrale ontwikkeling van het woongebied van Marslanden 1.
 - G. de gemeente en de vennootschap na gezamenlijk onderzoek op basis van de intentie-overeenkomst hebben besloten dat de realisatie van het woongebied in Marslanden 1 plaats zal vinden op basis van het einddocument (bijlage 1), het ontwerp-bestemmingsplan en de exploitatie-overeenkomst, die is gebaseerd op de exploitatie-verordening en die hierbij tussen de gemeente en de vennootschap wordt aangegaan.
 - H. de raad van de gemeente teneinde deze overeenkomst te kunnen afsluiten een kostenverhaalsbesluit heeft genomen, vastgesteld de dato acht en twintig mei negentienhonderd zeven en negentig.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1a

Definities.

Bestemmingsplan Marslanden 1

Het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan met



971940FH.EXP

Blad 3.

bijbehorende bijlagen de dato drie juni negentienhonderd zeven en negentig voor de ontwikkeling van Marslanden, —
bijgevoegd als biilage 2; de realisatie van het
bestemmingsplan heeft een looptijd van tien jaren; in dit
plan wordt een gedeelte woningbouw en een gedeelte
bedrijfsbebouwing gerealiseerd.

Bouwrijp maken.

Het overeenkomstig de op te stellen bestekken en —
technische omschrijvingen en onder toezicht van de —
gemeente aanleggen of doen aanleggen van voorzieningen —
voor openbaar nut, zodanig dat de grond geschikt is voor
de aanvang van de bebouwing.

Tot het bouwrijp maken behoren tevens de terzake van de —
hiervoor genoemde werkzaamheden en werken in de bestekken
en technische omschrijvingen opgenomen onderhoudsver- —
plichtingen alsmede het treffen van waar nodig tijdelijke
voorzieningen.

Burgemeester en wethouders.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg. —
Deelplan.

Onderdeel van de uitwerking van het woongebied van —
Marslanden 1 in drie deelplannen. Elk deelplan omvat
ongeveer driehonderd vijftig woningen en een periode van
drie en een half jaar.

Twee deelplannen zullen nog worden uitgewerkt in de vorm
van een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO.

Exploitatie-bijdrage.

Partijen zijn een exploitatie-opzet overeengekomen de —
dato één april negentienhonderd zes en negentig, die is —
verwerkt in een kostenverhaalsbesluit. Op basis van het —
kostenverhaalsbesluit is een exploitatie-bijdrage
overeengekomen die door de vennootschap zal worden —
betaald aan de gemeente.

Exploitatie-overeenkomst.

Deze overeenkomst waarin de juridische en financiële —
voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder
de realisatie van het woongebied behorend tot Marslanden
1 zal plaatsvinden. De exploitatie-overeenkomst voldoet —
aan de Exploitatieverordening gemeente Hardenberg 1997. —
Gemeente.

De gemeente Hardenberg.

Hoofdstructuur.

De (bovenwijkse) voorzieningen, die hetzij door of namens
de vennootschap, hetzij door of namens de gemeente worden
aangelegd op basis van een overeengekomen financiële —



971940FH.EXP

Blad 4.

verrekening met bijbehorende toelichting en tijdsplan --
ning, bijgevoegd als bijslage 3. Realisatie door de --
vennootschap vindt pas plaats nadat de door de vennoot-
schap opgestelde bestekken en tekeningen door de gemeente
zijn goedgekeurd.

Marslanden 1.

Het gebied ten noorden van de N34 dat tot woon- en --
werkgebied wordt ontwikkeld, zoals aangegeven op de kaart
behorend bij het ontwerp-bestemmingsplan (zie bijslage 2).

Openbare ruimte.

Het gedeelte van de binnen het woongebied casu quo het --
bedrijfsgebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een --
openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met --
inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut.

Voorzieningen voor openbaar nut.

De voorzieningen, bestemd voor openbaar nut, die in of in
de directe omgeving van het woongebied en --
maatschappelijke casu quo stedelijke voorzieningen worden
gerealiseerd.

Realisatie.

Het geheel van maatregelen, voorbereidingen en --
werkzaamheden met betrekking tot de voorbereiding en --
vaststelling van planologische maatregelen, de verwerving
van gronden, de voorbereiding en uitvoering van het bouw-
en woonrijp maken, de aanleg, inrichting en overdracht --
van de openbare ruimte, de gronduitgifte, de oprichting --
van woon- en andersoortige bebouwing zoals dit in het --
kader van deze exploitatie-overeenkomst door partijen --
wordt uitgevoerd. Deze overeenkomst heeft primair --
betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan --
Marslanden 1 waarin woningbouw (met bijbehorende --
voorzieningen) zal worden gerealiseerd.

Structuurschets Marslanden.

De door de gemeenteraad van Hardenberg vast te stellen --
structuurschets de dato drie juni negentienhonderd zeven
en negentig voor de ontwikkeling van Marslanden met een --
looptijd van twintig jaar (negentienhonderd zeven en --
negentig - twee duizend zeventien), bijgevoegd als --

bijslage 4.

Stuurgroep.

De vertegenwoordigers van de gemeente en de vennootschap,
die zorgen voor begeleiding en coördinatie van de --
realisatie.

Contactgroep.

De projectleiders van de gemeente en de vennootschap, die



971940FH.EXP

Blad 5.

de dagelijkse gang van zaken bij de realisatie regelen. -
Zij fungeren onder verantwoordelijkheid van de stuurgroep.

Vennootschap.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -
Marslanden B.V.

Woongebied.

Het gebied ter grootte van ongeveer zeventig hektaren dat
onderdeel vormt van Marslanden 1, waarbinnen de
woningbouw en bijbehorende voorzieningen zijn geprojec-
teerd, en zoals aangegeven op de als biilage 5 bij deze
overeenkomst horende kaart.

Woonrijp maken.

Het overeenkomstig de op te stellen bestekken en
technische omschrijvingen en onder toezicht van de
gemeente in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend
gereed voor bewoning) aanleggen en afwerken van de open-
bare ruimte, voorzover nodig nadat de eventuele bebouwing
is voltooid.

Tot het woonrijp maken behoren tevens de terzake van de
hiervoor genoemde werkzaamheden en voorzieningen in de
bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onder-
houdsverplichtingen alsmede het treffen van waar nodig
tijdelijke voorzieningen, vooruitlopend op het in defini-
tieve vorm aanleggen en afwerken van de openbare ruimte.

Artikel 1b.

Biilagen.

Bij deze overeenkomst horen de volgende biilagen die uit
praktische overwegingen (volume) niet worden aangehecht -
maar afzonderlijk op elk voorblad door de ondertekende -
notaris zijn gewaarmerkt.

- biilage 1: einddocument de dato vier en twintig april -
negentienhonderd zeven en negentig, getekend
de dato zestien mei negentienhonderd zeven en
negentig;
- biilage 2: het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmings-
plan Marslanden 1 de dato drie juni
negentienhonderd zeven en negentig van de ge-
meente Hardenberg met de bijbehorende plank-
aarten en toelichting, verkavelingsschets, -
beeldkwaliteitsplan, exploitatie-opzet de
dato één april negentienhonderd zes en
negentig alsmede het eerste uitgewerkte deel-
plan;
- biilage 3: notitie de dato zestien mei negentienhonderd



971940FH.EXP

Blad 6.

- zeven en negentig met betrekking tot de toedeling (van de kosten), kwaliteit en berekeningen van de hoofdstructuur (bestemmingsplan Marslanden 1 en 2) met bijbehorende toelichting en tijdsplanning;
- bijlage 4: structuurschets de dato drie juni negentienhonderd zeven en negentig van de gemeente Hardenberg;
- bijlage 5: kaart van het woongebied in het bestemmingsplan Marslanden 1 de dato vijf en twintig april negentienhonderd zeven en negentig;
- bijlage 6: opgave de dato zestien mei negentienhonderd zeven en negentig van de door de gemeente aan de vennootschap te leveren diensten;
- bijlage 7: kaart waarop aangegeven de voor de aanvang van het bouwrijp maken en de aanleg van de hoofdstructuur door de gemeente aan de vennootschap over te dragen grond in het eerste deelplan de dato vier en twintig april negentienhonderd zeven en negentig;
- bijlage 8: tijdschema de dato vier en twintig april negentienhonderd zeven en negentig voor de realisatie van het woongebied;
- bijlage 9: kaart waarop aangegeven de voor de aanvang van het bouwrijp maken en de aanleg van de hoofdstructuur door de vennootschap aan de gemeente dan wel het waterschap over te dragen grond in het eerste deelplan de dato vier en twintig juni negentienhonderd zeven en negentig;
- bijlage 10: bestekken en technische omschrijvingen met betrekking tot algemene kwaliteitsfactoren;
- bijlage 11: volmacht van de aandeelhouders van Marslanden B.V. aan de gemeente;
- bijlage 12: brieven aan de Belastingdiensten Zwolle en Almelo de dato acht en twintig januari negentienhonderd zeven en negentig en vijftien april negentienhonderd zeven en negentig alsmede de reacties daarop van de Belastingdiensten;
- bijlage 13: een verklaring onder ede van de directie inzake de beschikbaarheid van de gronden overeenkomstig de tekening de dato zeven augustus negentienhonderd zeven en negentig.



971940PH.EXP

Blad 7.

Artikel 2.

Doel en duur van de exploitatie-overeenkomst.

1. Doel van de exploitatie-overeenkomst.

De gemeente en de vennootschap sluiten deze exploitatie-overeenkomst met het doel om te komen tot een voor beide partijen aanvaardbare realisatie van het woongebied in het bestemmingsplan Marslanden 1. De gemeente werkt daartoe mee in de zin van de exploitatieverordening aan het door de vennootschap exploiteren van het woongebied in het bestemmingsplan Marslanden 1.

2. Duur van de samenwerking.

Deze overeenkomst wordt tussen partijen aangegaan per datum ondertekening door partijen. De overeenkomst duurt voort tot en met de realisatie van het woongebied in Marslanden 1.

Indien het bestemmingsplan casu quo een uitwerkingsplan wegens gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring van hogerhand en/of ingevolge aanwijzing van hogerhand moet worden herzien, zullen partijen overleg voeren over de aanpassingen van het plan.

Indien het plan ook na de aanpassingen niet wordt goedgekeurd, dan wel partijen over de aanpassingen niet tot overeenstemming kunnen komen, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

Partijen verplichten zich voor dat geval om in onderling overleg te komen tot een redelijke (financiële) afwikkeling van de alsdan ontbonden overeenkomst.

In geval van zienswijzen en bedenkingen in de meest ruime zin inzake de vaststelling van bestemmingsplan en uitwerkingsplannen zullen partijen overleg voeren over de eventuele aanpassingen van het plan. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen, volgt arbitrage. Ieder der partijen benoemt alsdan één arbiter. De benoemde arbiters wijzen tezamen een derde arbiter aan, die een jurist zal zijn en als voorzitter zal optreden. Indien een van de partijen nalatig is in het benoemen van een arbiter, zal de andere partij zich tot de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Zwolle kunnen wenden teneinde deze te verzoeken een arbiter te benoemen. Arbiters zullen zonodig bepalen of er dusdanige aanpassingen mogelijk zijn op basis waarvan partijen gehouden zijn de overeenkomst voort te zetten. Indien



971940FH.EXP

Blad 8.

dat het geval is, zullen arbiters die bepalingen bindend vaststellen, met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente.

Artikel 3. Verplichtingen van de gemeente.

1. Door de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de gemeente zich tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1, zoals hiervoor genoemd als bijlage 2.
2. De uitvoering van deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taak van de gemeente. Die taak kan er toe leiden dat bij de uitvoering van de overeenkomst voor de vennootschap nadelige gevolgen kunnen ontstaan, zonder dat dit voor de vennootschap een recht op schadeloosstelling oplevert.
3. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk te bevorderen dat het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1 rechtskracht zal verkrijgen.

Zolang het bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, zal de gemeente conform de in het bestemmingsplan opgenomen fasering in drie deelplannen zo veel mogelijk bevorderen dat de nodige vrijstellingen en vergunningen na een daartoe strekkend verzoek van de vennootschap tijdig worden verleend met toepassing van de in aanmerking komende vrijstellingsprocedures (artikel 19 WRO).

4. a. De gemeente verplicht zich het haar toegewezen planologisch contingent bij voorrang in te zetten in het bestemmingsplan Marslanden 1 teneinde de overeengekomen realisatie van een duizend veertig woningen te kunnen bewerkstelligen.
- b. Tijdens de realisatie van Marslanden kunnen echter kleinschalige projecten plaatsvinden in Hardenberg-Centrum en de kerkdorpen in verband met noodzakelijke invulling casu quo uitbreiding. De gemeente zal bevoegd zijn het daarvoor benodigde planologische contingent toe te wijzen.
- c. Indien er gedurende de looptijd van de overeenkomst aan de gemeente een extra woningbouwcontingent wordt toegekend, heeft dit geen gevolgen met betrekking tot het aantal ingevolge deze overeenkomst te bouwen woningen en de voortgangsplanning. Behalve indien de gemeente op



971940FH.EXP

Blad 9.

basis van het extra verkregen contingent een andere uitleglocatie wil realiseren, en de gemeente hiermee start voor het zevende exploitatiejaar met een locatie van meer dan vijf en zeventig woningen en met meer dan vijf en twintig woningen per jaar, dan wordt de vennootschap in de gelegenheid gesteld het extra contingent te benutten in de vorm van een verkorting van de exploitatieperiode. Het aantal jaren waarmee de looptijd wordt ingekort, wordt bepaald door deling van het aantal woningen dat door de gemeente uit het extra toegekende contingent wordt ingezet in de nieuwe uitleglocaties die vóór het zevende exploitatiejaar worden gestart door éénhonderd vier. $(\frac{1040}{10})$

5. De gemeente is gehouden om toezicht uit te oefenen op het door de vennootschap conform het overeengekomen tijdschema realiseren van de hoofdstructuur en het bouw- en woonrijp maken. Conform artikel 8 van deze overeenkomst zijn de kosten van de gemeente voor het uitvoeren van toezicht verdisconteerd in de bijdrage die de vennootschap aan de gemeente zal voldoen (bijlage 6).
6. Voor de gronden die de vennootschap niet op minnelijke wijze kan verwerven zal de gemeente in overleg met de vennootschap een onteigeningsprocedure opstarten. Onteigening vindt plaats per deelplan. Na onteigening draagt de gemeente de gronden over aan de vennootschap tegen betaling van een koopsom die bestaat uit de door de gemeente terzake van de onteigening gemaakte externe kosten. Over het maken van deze kosten zal vooraf worden overlegd tussen de gemeente en de vennootschap. Indien onteigening niet mogelijk zal blijken te zijn, zal het resterende deel van de betreffende uitwerking wel in exploitatie worden gebracht, eventueel na overleg tussen partijen. De gevolgen van het dan buiten de exploitatie blijven van een deel van het plan zijn voor rekening van de vennootschap. De gemeente zal alsdan met name niet gehouden zijn om de realisatie van het overeengekomen totale aantal woningen van één duizend veertig te garanderen.
7. De gemeente zal conform bijlage 3 een deel van de hoofdstructuur (doen) aanleggen.
8. Bij aanvang van het bouwrijp maken draagt de gemeente de gronden bij haar in eigendom, gelegen in het eerste



971940FH.EXP

Blad 10.

deelplan, en die niet bestemd zijn voor openbare voorzieningen over aan de vennootschap voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00).

De overige gronden, in eigendom bij de gemeente en niet bestemd voor openbare voorzieningen worden bij aanvang van het bouwrijp maken van het tweede respectievelijk het derde deelplan aan de vennootschap overgedragen voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00). De gronden worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, maar vrij van bekende erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten (behoudens op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigde rechten), vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen en in de staat waarin zij zich bevinden. De notariële, kadastrale kosten en overdrachtsbelasting van de overdracht zijn voor rekening van de vennootschap.

Voor het geval de desbetreffende (water)wegen nog aan de openbaarheid onttrokken dienen te worden, zal de gemeente daartoe zondig en desgevraagd toe overgaan. De ligging van de gronden in het eerste deelplan is aangegeven op de als bijlage 7 bijgevoegde kaart. De ligging van de gronden in de volgende deelplannen zal bij de uitwerking van die deelplannen exact worden bepaald en op een kaart worden aangegeven.

Artikel 4.

Verplichtingen van de vennootschap.

1. De vennootschap zal er naar streven de realisatie van het bestemmingsplan uit te voeren conform het tijdschema (bijgevoegd als bijlage 8).
2. De vennootschap draagt zorg voor tijdige aanvraag van de benodigde vergunningen, vrijstellingen, andere toestemmingen en subsidies.
3. Bij de aanvang van het bouwrijp maken draagt de vennootschap de gronden gelegen in het eerste deelplan en bestemd voor de voorzieningen van openbaar nut over aan de gemeente (of in voorkomend geval aan het waterschap) voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00). De overige gronden bestemd voor voorzieningen van openbaar nut worden bij de aanvang van het bouwrijp maken van het tweede respectievelijk derde deelplan overgedragen aan de gemeente voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00).



971940FH.EXP

Blad 11.

De ligging van de gronden in het eerste deelplan is —
aangegeven op de als bijlage 9 bijgevoegde kaart. De —
ligging van de gronden in de volgende deelplannen zal —
bij de uitwerking van die deelplannen exact worden —
bepaald en op een kaart worden aangegeven.

De gronden worden geleverd met alle daaraan verbonden
lusten en lasten, rechten en verplichtingen, maar vrij
van bekende erfdienstbaarheden en andere zakelijke —
rechten (behoudens op grond van de Belemmeringenwet —
Privaatrecht gevestigde rechten), vrij van —
hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van —
pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van —
opstallen en in de staat waarin zij zich bevinden. —
Indien vóór de levering blijkt dat in weerwil van het
bodemonderzoeksrapport de dato elf oktober —
negentienhonderd zes en negentig, dat aan de gemeente
is overhandigd, toch bodemverontreiniging wordt —
geconstateerd, is de vennootschap hiervoor aansprake-
lijk en zal de vennootschap gehouden zijn op
aanwijzing van het bevoegd gezag voor eigen rekening —
maatregelen te treffen.

De notariële en kadastrale kosten van de overdracht —
zijn voor rekening van de vennootschap.

De vennootschap verklaart dat haar geen omstandigheden
of feiten bekend zijn, andere dan die waarop het —
rapport de dato elf oktober is gebaseerd, die zouden —
kunnen duiden op (meer) vervuiling.

4. Partijen zijn er van uit gegaan dat in verband met de
overdracht geen overdrachtsbelasting verschuldigd zal
zijn en hebben dit punt voorgelegd aan de Inspecteur
der Directe Belastingen (zie bijlage 12). Indien
desondanks overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn,
komt deze belasting, ook indien de gemeente wordt
aangeduid als belastingplichtige, voor rekening van de
vennootschap, behalve als de verschuldigdheid is —
veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de
gemeente.
5. De vennootschap betaalt aan de gemeente een bijdrage —
in de kosten van planvoorbereiding, toezicht, —
begeleiding, bovenwijkse voorzieningen, door de —
gemeente aan te leggen hoofdstructuur en totale aanleg
voorzieningen van openbaar nut binnen Marslanden 1 —
zoals genoemd in artikel 8 van deze overeenkomst .
6. 1. - De vennootschap zal aan de gemeente te koop —
aanbieden en de gemeente zal van de vennootschap



971940FH.EXP

Blad 12.

- kopen de grond die in het uitwerkingsplan in het tweede en derde deelplan de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zal krijgen. Totaal zal in het bestemmingsplan gedeelte wonen maximaal negen duizend zevenhonderd vijftig vierkante meter de bestemming maatschappelijke doeleinden krijgen.
- De koopprijs zal bedragen EENHONDERD VIJF EN TWINTIG GULDEN (f.125,00) exclusief omzetbelasting.
 - Prijspeil: één januari negentienhonderd zeven en negentig. Indexering op basis CBS gezinsconsumptie.
 - Levering zal plaatsvinden binnen een maand na het bouwrijp maken.
2. In het eerste deelplan zal een oppervlakte van bovendien zeven duizend vijfhonderd vierkante meter worden bestemd tot maatschappelijke casu quo stedelijke voorzieningen. Na het bouwrijp maken heeft de kerkorganisatie en als zij niet afneemt de gemeente gedurende twee jaar het recht de grond te kopen voor maatschappelijke doeleinden voor EENHONDERD VIJF EN TWINTIG GULDEN (f.125,00) (exclusief omzetbelasting, prijspeil één januari negentienhonderd zeven en negentig). Na twee jaar vervalt het recht van de gemeente en zal de vennootschap de grond voor stedelijke voorzieningen uitgeven.

Artikel 5.
Stuurgroep en contactgroep ter voorbereiding en begeleiding van de realisatie.

1. Stuurgroep.

Er is een stuurgroep ingesteld, die zorgt voor begeleiding en coördinatie van de realisatie. De stuurgroep streeft bij de realisatie het tijdschema na dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Aanpassingen van het tijdschema zullen in goed overleg worden afgesproken.

In de stuurgroep hebben zitting:

namens de gemeente

1. de wethouder grondzaken;

2. de directeur ROB;

namens de vennootschap

twee leden van de directie.

De leden zijn na voorafgaand overleg bevoegd om een



97194CFH.EXP

Blad 13.

vervanger in hun plaats te stellen. _____
Elke partij is tevens bevoegd om per vergadering _____
maximaal twee deskundigen mee te nemen. _____

2. Contactgroep.

Er is een contactgroep ingesteld, die besluiten _____
voorbereidt, die door de stuurgroep goedgekeurd dienen
te worden. De contactgroep houdt zich tevens bezig met
de uitwerking van de hoofdlijnen, die in de stuurgroep
zijn overeengekomen. _____

De contactgroep bestaat uit twee projectleiders, _____
waarvan elk der contractspartijen er één zal _____
aanwijzen. _____

De leden zijn na voorafgaand overleg bevoegd om een _____
vervanger in hun plaats te stellen. _____

Elke partij is tevens bevoegd om per vergadering _____
maximaal twee deskundigen mee te nemen. _____

3. Bemiddeling.

Indien tussen partijen in het stuurgroep-overleg over
enig punt betreffende de realisatie van het woongebied
in het bestemmingsplan Marslanden 1 een verschil van
mening mocht ontstaan, zijn partijen in afwijking in-
zoverre van artikel 2.2 en artikel 14 van deze _____
overeenkomst, verplicht om allereerst te trachten via
bemiddeling het meningsverschil op te lossen. Partijen
zullen zich daartoe dienen te wenden tot een op het _____
gebied van grondbzaken deskundig bemiddelaar. Indien _____
partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de
te benoemen bemiddelaar, zullen zij zich wenden tot de
deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement
Zwolle, die vervolgens een bemiddelaar zal aanwijzen.
Indien bemiddeling niet tot een oplossing leidt, geldt
artikel 14 van deze overeenkomst. _____

Artikel 6.

Bestemmingsplan Marslanden.

1. Algemeen.

Het te realiseren woongebied in Marslanden 1 is aange-
geven op de kaart die als bijlage 5 aan deze _____
overeenkomst is gehecht. _____

Realisatie van het woongebied vindt plaats volgens de
regels neergelegd in het ontwerp-bestemmingsplan _____

Marslanden 1 de dato drie juni negentienhonderd zeven
en negentig en de daarbij behorende deels nog op te _____
stellen stukken, zijnde de verkavelingsschets, het _____
beeldkwaliteitsplan, de bestekken en technische _____
omschrijvingen. Het ontwerp-bestemmingsplan met de _____



971940FH.EXP

Blad 14.

bijbehorende stukken is aan deze overeenkomst gehecht als bijlage 2.

2. Vorm van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft gedeeltelijk de vorm van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitwerking vindt plaats op grond van deelplannen waarin het woongebied van Marslanden 1 is ingedeeld, zoals aangegeven in bijlage 5. Elk deelplan wordt uitgewerkt conform het tijdschema, dat als bijlage 8 is bijgevoegd. De uitwerking voor het eerste deelplan is bijgevoegd in bijlage 2.

3. Inhoud van het bestemmingsplan.

A. Woongebied.

1. Uitgangspunt voor de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van het woongebied vormt het ontwerp-bestemmingsplan en alle daarbij behorende stukken, zijnde de verkavelingsschets en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende stukken is aan deze

overeenkomst gehecht als bijlage 2.
Het woningbouwprogramma gaat uit van realisatie van één duizend veertig woningen in Marslanden 1.

De uitwerking van het eerste deelplan vindt plaats conform de overeengekomen planning en het ontwerp-bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken. De overige deelplannen worden uitgewerkt conform de in het ontwerp met bijbehorende stukken gevolgde hoofdopzet. De vennootschap verplicht zich met de gemeente te overleggen aan de hand van een door de vennootschap op te stellen plan over de invulling per deelplan van de locatie centrum-voorzieningen (winkels en dergelijke).

2. Partijen zijn als uitgangspunt overeengekomen dat de verdeling in woningaantallen er voor Marslanden 1 als volgt uit ziet (prijsspeil één januari negentienhonderd zes en negentig):

- éénhonderd sociale huurwoningen, maximale stichtingskosten (BWS negentienhonderd zeven en negentig) EENHONDERD EEN EN ZEVENTIG DUIZEND GULDEN (f.171.000,00) (inclusief omzetbelasting);
- éénhonderd sociale koopwoningen, maximale stichtingskosten (BWS negentienhonderd zeven en negentig) EENHONDERD EEN EN ZEVENTIG DUIZEND



971940FW.EXP

Blad 15.

- GULDEN (f.171.000,00) (inclusief omzetbelasting);
ervan uitgaande dat EENHONDERD EEN EN ZEVENTIG DUIZEND GULDEN (f.171.000,00) de binnen het samenwerkingsverband dan geldende subsidienorm is;
- éénhonderd woningen tot maximaal TWEEHONDERD DUIZEND GULDEN (f.200.000,00) (inclusief omzetbelasting)
 - vijfhonderd twintig vrije sector woningen (twee onder één kap, geschakeld); een deel van deze woningen dient in de prijsklasse TWEEHONDERD DUIZEND GULDEN (f.200.000,00) tot TWEEHONDERD DRIE EN VEERTIG DUIZEND GULDEN (f.243.000,00) (inclusief omzetbelasting) te worden gerealiseerd;
 - tweehonderd twintig vrije sector (vrijstaand); één duizend veertig totaal Marslanden 1 woningbouw. Verdeeld over deze categorieën kunnen zestig appartementen worden gebouwd, in vrij overleg te nemen, waarbij geldt dat in de categorie sociale huurwoningen maximaal dertig appartementen mogen worden gebouwd.
- Over het aantal woningen dat in de prijsklasse TWEEHONDERD DUIZEND GULDEN (f.200.000,00) tot TWEEHONDERD DRIE EN VEERTIG DUIZEND GULDEN (f.243.000,00) wordt gebouwd dient jaarlijks te worden gerapporteerd.
3. Bij verandering van marktomstandigheden waardoor stagnatie in de afzet van de woningen wordt voorzien, zullen partijen nader overleg voeren om te komen tot een zodanige bijstelling van de woningverdeling dat deze zal leiden tot voldoende afzet. Hierbij zal bijstelling van een bepaalde woningcategorie plaatsvinden naar een naastgelegen categorie.
- Indien de vennootschap om dit overleg verzoekt zal zij door middel van bescheiden, advertenties en dergelijke moeten aantonen dat door haar serieuze inspanningen zijn verricht om de woningen behorende tot een bepaalde categorie te verkopen.
- Bij het begin van de uitwerking van het tweede en derde deelplan wordt in ieder geval getoetst of de overeengekomen aantallen en verdeling op dat moment in het licht van de dan geldende omstandigheden



971940FH.EXP

Blad 16.

- haalbaar zijn. Is dat niet het geval, dan is ———
bijstelling -in onderling overleg- mogelijk. ———
4. Voor de bouw van de sociale huurwoningen zullen de
kavels rechtstreeks aan een toegelaten instelling —
worden geleverd voor een prijs van ACHTTIEN DUIZEND
ZEVENHONDERD GULDEN (f.18.700,00) exclusief —
omzetbelasting gebaseerd op een beukmaat van vijf —
meter en zeventig centimeter. Indien de instelling —
een grotere beukmaat wenst te hanteren, zal de —
kavelprijs pro rato worden aangepast. Bij de —
uitvoering van de bouw wordt uitgegaan van genorma-
liseerde stichtingskosten EENHONDERD EEN EN —
ZEVENTIG DUIZEND GULDEN (f.171.000,00) inclusief —
omzetbelasting, prijspeil één januari —
negentienhonderd zeven en negentig, indexering —
conform Besluit woninggebonden subsidies 1995). —
5. Partijen gaan er voorshands van uit dat de sociale
huurwoningen worden gerealiseerd in samenwerking —
met de woningcorporatie Beter Wonen te Hardenberg.
In de door de vennootschap te sluiten overeenkomst
met Beter Wonen zal met betrekking tot de te bouwen
sociale huurwoningen een plicht tot verhuur worden
opgenomen, versterkt met een boetebeding ten gunste
van de vennootschap.
- Indien Beter Wonen afziet van afname van de sociale
huurwoningen, staat het de vennootschap vrij om de
kavels en de bouw aan te bieden aan andere
toegelaten instellingen, waarbij eerst lokaal, dan
regionaal en tot slot nationaal zal worden
aangeboden. Indien er geen toegelaten instellingen
bereid zijn gevonden om te kopen, zal nader overleg
plaatsvinden tussen partijen.

B. Hoofdstructuur.

1. Met betrekking tot de realisatie van de
hoofdstructuur in of ten behoeve van het woongebied
zijn partijen overeengekomen dat de uitvoering en —
de voorbereiding van de hoofdstructuur als volgt —
over partijen wordt verdeeld:
- door of namens de vennootschap:
- aanleg rioolgemeal en persleiding;
 - fiets/voettunnel Vogelbuurt en centrale as;
 - fiets/voetbrug centrale as;
- door of namens de gemeente:
- fiets/voettunnel Boshoeck;
 - rijbaanverdubbeling (Haardijk en Traverse).



971940PH.EXP

Blad 17.

- aanbrengen ZOAB (RW 34).
Realisatie van de hoofdstructuur door of namens de vennootschap vindt plaats conform de overeengekomen planning en op grond van een aanneemingsovereenkomst voor een bedrag van TIEN GULDEN (f.10,00) (exclusief omzetbelasting).

Partijen zijn er van uit gegaan dat omzetbelasting zal worden geheven over de hoogte van de aanneemsom en niet over de werkelijke waarde van de werken. Voorts zijn partijen ervan uitgegaan dat over de aanneeming van werk geen overdrachtsbelasting is verschuldigd (zie bijlage 12). Indien desondanks omzetbelasting zou zijn verschuldigd over een waarde hoger dan de aanneemsom dan komt deze belasting, ook indien de gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige, voor rekening van de vennootschap. Het bepaalde in de vorige volzin is ook van toepassing indien overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. Behalve als de verschuldigdheid is veroorzaakt door een

toerekenbare tekortkoming van de gemeente.
Realisatie van de hoofdstructuur vindt pas plaats nadat de door de vennootschap opgestelde bestekken en tekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd. De realisatie dient te voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente heeft gehanteerd bij de opstelling van de exploitatie-opzet, en die als toelichting zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze overeenkomst.

4. Realisatie van het bestemmingsplan (woongebied Marslanden 1)

Realisatie van de woningbouw in het bestemmingsplan Marslanden 1 vindt plaats door de vennootschap conform de bebouwingsstructuur en de stedenbouwkundige structuur, zoals deze volgens het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1 dient te worden gerealiseerd (zie bijlage 2). De ontwerpen voor de woningbouw dienen voorafgaand aan de aanvragen voor bouwvergunningen door Burgemeester en Wethouders te worden goedgekeurd. Binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven randvoorwaarden en op voorwaarden zoals hierbij overeengekomen zal de vennootschap de realisatie van het woongebied voor eigen rekening en risico uitvoeren.

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd conform het



971940FH.EXP

Blad 18.

nationaal pakket "Duurzaam bouwen" ('Duurzaam bouwen': nationaal pakket Woningbouw, uitgegeven door de Stichting Bouwresearch Rotterdam, inclusief het pakket "Vaste maatregelen"; SBR publikatie 359-H-96).

5. Bouw- en woonrijp maken.

In het gebied bestemd voor de realisatie van de woningbouw in het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn aan de gemeente ter hand gesteld. Partijen zijn er van uit gegaan dat omzetbelasting zal worden geheven over de hoogte van de aanneemsom en niet over de werkelijke waarde van de werken. Voorts zijn partijen ervan uitgegaan dat over de aanneming van werk geen overdrachtsbelasting is verschuldigd (zie bijlage 12). Indien desondanks omzetbelasting zou zijn verschuldigd over een waarde hoger dan de aanneemsom dan komt deze belasting, ook indien de gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige, voor rekening van de vennootschap. Het bepaalde in de vorige volzin is ook van toepassing indien

overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. Behalve als de verschuldigdheid is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de gemeente.

Het bouw- en woonrijp maken wordt door de vennootschap uitgevoerd op basis van een aannemingsovereenkomst, afgesloten voor TIEN GULDEN (f.10,00) (exclusief omzetbelasting).

Het bouw- en woonrijp maken vindt pas plaats nadat de door de vennootschap opgestelde bestekken en tekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Partijen zijn overeengekomen dat de kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut in Marslanden minimaal gelijk zal zijn aan de voorzieningen in Baalderveld (gedeelte Bunders Noord) (bijlage 10).

Wanneer bij het einde van de aannemingsovereenkomst de gerealiseerde werken worden opgeleverd, wordt aan de gemeente de verantwoordelijkheid over het beheer overgedragen. Dit laat onverlet de overeengekomen onderhoudsverplichting voor de betreffende werken gedurende de termijn zoals opgenomen in de bestekken.

Artikel 7.

Projectbureau Marslanden.

De begeleiding van de realisatie van het bestemmingsplan Marslanden ligt in handen van de vennootschap.



971940FH.EXP

Blad 19.

Aanstelling van een projectcoördinator voor de realisatie en diens taakomschrijving is afhankelijk van de vorm en mate waarin de werkzaamheden zullen worden uitbesteed. De vennootschap kan naar keuze de begeleiding als volgt vormgeven:

- a. door inschakeling van een ingenieurbureau, dat opdracht krijgt bestek en tekeningen te vervaardigen op basis van hetgeen in deze overeenkomst is gesteld; een ander kan vervolgens partieel worden gerealiseerd door diverse uitvoerende partijen, zo mogelijk onder coördinatie van het ingenieurbureau; de projectcoördinator zal voor de gemeente rechtstreeks aanspreekbaar zijn;
- b. begeleiding van zowel ontwerp als uitvoering worden opgedragen aan een ISO 9001 - bedrijf, dat een en ander realiseert op basis van prestatie-eisen; de projectcoördinator is voor de gemeente rechtstreeks aanspreekbaar.

De vennootschap blijft te allen tijde uiteindelijk aanspreekbaar voor de uitvoering van de exploitatie-overeenkomst.

De keuze voor mogelijkheid a. of b. is afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplan-procedure en wordt gemaakt op het moment dat de feitelijke startdatum voor ontwikkeling en uitvoering bekend is.

Artikel 8.

Betaling van de kosten.

1. De vennootschap betaalt aan de gemeente een bijdrage in de planvoorbereidingskosten, de kosten van toezicht en begeleiding van de gemeente en aan het fonds bovenwijkse voorzieningen.

2. De wijze van betaling van de in artikel 8.1 bedoelde bijdrage is als volgt geregeld:

1. de boekwaarde van de planvoorbereidingskosten is per één januari negentienhonderd zes en negentig vastgesteld op DRIEHONDERD VIJF EN TWINTIG DUIZEND NEGENHONDERD VIER EN ZESTIG GULDEN (f.325.964,00) exclusief omzetbelasting. Het rentepercentage dat wordt gehanteerd is zeven procent (7%), zijnde het percentage dat de gemeente betaalt aan de BNG over haar langlopende schulden. Indien dit percentage wijziging ondergaat, zal het gehanteerde percentage dienovereenkomstig worden aangepast.

Betaling van dit bedrag vindt plaats in drie gedeelten en wel per deelplan, of eerder naar keuze



971940FH.EXP

Blad 20.

van de vennootschap. De rente wordt per jaar ——— achteraf op basis van facturering door de gemeente in rekening gebracht.

2. a. De vennootschap betaalt als bijdrage in de plan- voorbereidingskosten, de kosten van toezicht en begeleiding van de gemeente en aan het fonds ——— bovenwijkse voorzieningen een bedrag van NEGEN ——— GULDEN (f.9,00) per uitgeefbare vierkante meter grond (exclusief omzetbelasting); dit bedrag ——— wordt niet geïndexeerd;
- b. de vennootschap betaalt als bijdrage aan het ——— onderdeel bedrijven een bedrag van VIJF GULDEN ——— EN ZEVEN EN VIJFTIG CENT (f.5,57) per ——— uitgeefbare vierkante meter grond (exclusief ——— omzetbelasting); dit bedrag wordt niet ge- ——— indexeerd.

Per vierkante meter uitgeefbare grond betaalt de ——— vennootschap derhalve VEERTIEN GULDEN EN ZEVEN EN ——— VIJFTIG CENT (f.14,57) (exclusief omzetbelasting). Betaling vindt plaats per kwartaal, achteraf en per ——— werkelijk (via de notaris) uitgegeven aantal ——— vierkante meters.

3. De kosten van de realisatie van de hoofdstructuur ——— zijn in percentages toebedeeld aan de verschillende ——— onderdelen van het totale gebied Marslanden (wonen ——— eerste en tweede fase, bedrijven eerste en tweede ——— fase) (hiervoor al genoemd als bijlage 3). Voor ——— rekening van de vennootschap komen de kosten die ——— zijn toebedeeld aan het onderdeel 'wonen 1', zoals ——— aangegeven in de hiervoor genoemde bijlage. De ——— genoemde bedragen vormen het uitgangspunt voor de ——— te verrichten betalingen, ongeacht of de daad- ——— werkelijke aanleg een partij meer of minder kost. Betaling van de kosten over en weer vindt plaats ——— uiterlijk drie weken na facturering. Facturering ——— vindt plaats naar rato van de realisatie, zoals ——— uitgewerkt in bijlage 3.
4. De door de gemeente aan de vennootschap ——— voorgeschoten kosten voor het maken van het ——— bestemmingsplan ad EENHONDERD DRIE EN NEGETIG ——— DUIZEND EENHONDERD ZEVENTIEN GULDEN EN DRIE EN ——— VEERTIG CENT (f.193.117,43) (exclusief ——— omzetbelasting) per één april negentienhonderd ——— zeven en negentig, zullen door de vennootschap aan ——— de gemeente worden betaald binnen twee maanden na ———



971940FH.EXP

Blad 21.

het ondertekenen van deze overeenkomst.

Artikel 9.

Planschade.

Ingeval de gemeente gehouden mocht worden tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening in verband met de realisatie van het woon- gebied Marslanden 1, zullen de gemeente en de vennoot- schap ieder voor de helft de kosten van interne en externe advisering dragen. Voor het maken van deze kosten zal de gemeente overleg voeren met de vennootschap. Vergoeding van planschade komt voor rekening van de ven- nootschap.

Artikel 10.

Vervreemding en overdracht contractpositie.

- a. Vervreemding of overdracht van de contractpositie door de vennootschap is slechts mogelijk na goedkeuring door de gemeente.
 - b. Ingeval van overdracht door de vennootschap van het geheel of van een gedeelte van de gronden in het ex- ploitatiegebied (anders dan als bouwkaavel aan ko- pers/eindschrijvers of als overdracht aan de gemeente) alsmede in geval van overdracht van haar contractpo- sitie, is de vennootschap gehouden om aan eventuele rechtsopvolgers de bepalingen van deze overeenkomst bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de akte van transport casu quo overdracht te doen opnemen.
- Een en ander gebeurt op straffe van een boete van EENHONDERD GULDEN (f.100,00) per bij de overdracht betrokken vierkante meter grondoppervlakte, onverminderd het recht op verdere schadeloosstelling.

Artikel 11.

Ontbinding.

- Partijen zijn alleen in de onderstaande gevallen gerech- tigd ontbinding te vorderen:
- A. wanprestatie van een der partijen, nadat de betreffen- de partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in gebreke gestelde partij gedurende deze termijn de wanprestatie niet heeft opgeheven;
 - B. faillissement of surséance van betaling van de ven- nootschap, tenzij de vennootschap ten genoegen van de gemeente aantoonst dat de uitvoering van deze overeen- komst daardoor niet in gevaar komt.
- Partijen verplichten zich voor die gevallen om in onder-



971940FH.EXP

Blad 22.

ling overleg te komen tot een redelijke (financiële) —
afwijking van de alsdan ontbonden overeenkomst.

Artikel 12.

Baatbelasting.

Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst en de onverkorte uitvoering en naleving daarvan wordt voldaan aan de Exploitatieverordening gemeente Hardenberg 1997. De gemeente zal dan ook geen baatbelasting als bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet heffen met betrekking tot de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen van openbaar nut ten laste van de door de vennootschap in exploitatie te brengen gronden.

Artikel 13.

Onvoorzienne omstandigheden.

Indien zich met betrekking tot de onderhavige samenwerking onvoorzienne omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn, dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet van partijen kan worden gevergd, dan zullen partijen op eerste verzoek van de meest gerede partij over de consequenties daarvan in overleg treden. Partijen zullen proberen om tot een oplossing te komen, welke beantwoordt aan maatstaven van redelijkheid en billijkheid in het licht van de doelstelling van de onderhavige samenwerking.

Artikel 14.

Geschillenbeslechting.

Alle geschillen, welke uit deze overeenkomst en uit nader te sluiten overeenkomsten voortvloeien, zullen, indien in het overleg tussen partijen geen oplossing kan worden gevonden, worden beslecht door middel van arbitrage op basis van de regels van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI).

Deze bepaling laat onverlet de bevoegdheid van partijen om een kort geding voor de President van de Arrondissementsrechtbank aan te spannen.

Artikel 15.

Slotbepalingen.

Zekerheidsstelling

Teneinde de gemeente zekerheid te geven dat het bouw- en woonrijp maken en de hoofdstructuur van het gehele bestemmingsplan Marslanden 1 wordt gerealiseerd, zijn de gemeente en de vennootschap als volgt overeengekomen:

1. De vennootschap draagt per deelplan voor de start van



971940FH.EXP

Blad 23.

- het bouwrijp maken de gronden, bestemd voor de openbare ruimte, voor deelplan 1, weergegeven op de als — bijlage 9 aangehechte kaart, over aan de gemeente voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00).
2. De vennootschap verbindt zich in de koop/aanmeldings-overeenkomst met de kopers/eindgebruikers overeen te komen dat geen levering plaatsvindt en de kopers geen betaling zullen behoeven te doen voordat de verkochte grond door de vennootschap bouwrijp is gemaakt.
3. De vennootschap zal per vierkante meter geleverde bouwgrond TWEE EN DERTIG GULDEN (f.32,00) (exclusief omzetbelasting) betalen aan de gemeente. Betaling vindt plaats bij de notariële levering. Het meerdere boven de EEN MILJOEN VIJFHONDERD DUIZEND GULDEN (f.1.500.000,00) zal door de gemeente aan de vennootschap worden terugbetaald nadat een gedeelte van een bestemmingsplan woonrijp is gemaakt. Het terug te betalen bedrag zal bestaan uit TWEE EN DERTIG GULDEN (f.32,00) (exclusief omzetbelasting) per vierkante meter geleverde bouwgrond gelegen binnen het woonrijp gemaakte gedeelte. De gemeente zal over het onder meer berustende bedrag een rente aan de vennootschap betalen gelijk aan de depositorente voor termijnen van steeds drie maanden over het onder de gemeente berustende bedrag.
4. Aan het eind van de realisatieperiode zal het bedrag van EEN MILJOEN VIJFHONDERD DUIZEND GULDEN (f.1.500.000,00) worden afgebouwd tot NIET (f.0,00) in relatie tot de voltooiing van het woonrijp maken in het laatste deelplan.
5. De individuele aandeelhouders geven bij het aangaan van deze exploitatie-overeenkomst een onherroepelijke volmacht aan de gemeente, op grond waarvan de gemeente in de plaats kan treden van de aandeelhouders/kopers in de contractuele verhouding met de verkopers van gronden in het tweede en derde deelplan van het bestemmingsplan Marslanden 1. De getekende volmachten zijn als bijlage 11 aan deze overeenkomst gehecht.
6. Voor het gebruik maken van deze volmacht is de navolgende procedure overeengekomen.
 - a. Indien de gemeente van mening is dat de vennootschap een dusdanig zware wanprestatie heeft gepleegd die zal leiden tot ontbinding van deze exploitatie-overeenkomst, zal zij dit per deurwaardersexploijt laten weten aan de vennootschap. Tege-



971940FH.EXP

Blad 24.

lijkertijd zal de gemeente (desgewenst) beslag ---
laten leggen op de leveringsrechten van de aandeel-
houders.

- b. Na ontvangst van het deurwaardersexploit heeft de -
vennootschap twee weken de tijd om een spoedarbi-
trage aanhangig te maken bij het NAI, betreffende -
de vraag of de gemeente in redelijkheid het stand-
punt kan innemen dat de door haar gestelde wanpre-
statie zal leiden tot ontbinding van de exploitatie-
overeenkomst. De gemeente en de vennootschap ver-
plichten zich beiden zo snel mogelijk te procederen
en arbiters opdracht te geven binnen twee maanden
vonnis te wijzen. Indien arbiters zich niet aan de
opdracht zullen (kunnen) houden en het vonnis lan-
ger dan twee maanden uit blijft, zal dat de gemeen-
te niet de bevoegdheid geven langer dan van de ---
volmacht gebruik te maken en zal een eventueel ---
gelegd beslag binnen één week worden opgeheven.
- c. Indien arbiters bepalen dat de gemeente niet in ---
redelijkheid het standpunt kan innemen dat de door
haar gestelde wanprestatie zal leiden tot ontbin-
ding van de exploitatie-overeenkomst, zal de ge-
meente geen gebruik mogen maken van de volmacht en
een eventueel gelegd beslag binnen een week na
betekening van het arbitragevonnis opheffen.
- d. Indien arbiters bepalen dat de gemeente wel in ---
redelijkheid het standpunt kan innemen dat de door
haar gestelde wanprestatie zal leiden tot ontbin-
ding van de exploitatie-overeenkomst zal de
gemeente gebruik mogen maken van de volmacht.
7. De gemeente zal gebruik mogen maken van de volmacht ---
indien onherroepelijk vaststaat dat er sprake is van
een faillissement van de vennootschap.

WOONPLAATS

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor
fiscale gevolgen, alsmede terzake van de inschrijving ---
dezer akte in de openbare registers voor
registergoederen, wordt woonplaats gekozen ten kantore ---
van de bewaarder van deze akte aan de Brink 30, 7771 BB -
Hardenberg.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hardenberg op de ---
datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud
van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige ---



971940FH.EXP

Blad 25.

voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de —
comparanten en mij, notaris, ondertekend _____
(w.g.:) de comparanten en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

Bijlage

44121_Splitsingsakte dl 63753 nr 162.pdf

kadaster

Blad 1 van 36

201300628/INI

1

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

RMP.no. 2512

24 december 2013

Heden, vier en twintig december tweeduizend dertien, verschenen voor mij, mr. José Dekker, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Miranda Keijzer-Post, notaris te Ommen:

mevrouw mr. Ilona Nijboer, geboren te Ruinen op vier augustus negentienhonderd acht en tachtig, kantooradres 7731 CN Ommen, Vrijthof 8a. De comparante sub 1. is medewerkster van mij, notaris, en mij bekend, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer Robbert Marcel Fikkers, geboren te Apeldoorn op negen en twintig februari negentienhonderd acht en zestig, wonende te 7341 SJ Beemte Broekland, Waterweg 18, zich identificerend met paspoort nummer NSH2LPR29, uitgegeven te Apeldoorn op zestien december tweeduizend negen, ongehuwd en geen geregistreerd partner, die deze volmacht verstrekte als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid R.M. Fikkers Holding B.V., statutair gevestigd te Apeldoorn, met adres Lange Amerikaweg 73, 7332 BP Apeldoorn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08075255, welke vennootschap de directie voert over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid R.M. FIKKERS VASTGOED B.V., gevestigd te Gemeente Apeldoorn, met adres: 7332 BP Apeldoorn, Lange Amerikaweg 73, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08102742, en als zodanig laatstgemelde vennootschap hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigende;

hierna ook te noemen: 'de appartementseigenaar'.

VOLMACHT

Van de door de appartementseigenaar verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan deze akte.

De verschenen persoon verklaarde als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars.

HET REGISTERGOED

1. De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot:

het perceel bouwterrein gelegen in het bestemmingsplan de Marslanden, deelplan De Lanen II (kavelnummers 39, 40, 41 en 42), plaatselijk bekend Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 1088, groot drie are en tachtig centiare;

hierna ook te noemen: 'het registergoed'.
 2. Het registergoed werd door de appartementseigenaar verkregen, bij akte van levering op drie december tweeduizend twaalf verleden voor mr. M. Keijzer-Post, notaris te Ommen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op drie december tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62244, nummer 96.
- Uit deze akte blijkt van:
- kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Onroerende Zaken Hyp4 : 63753/162 24-12-2013 14:16

- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
- 3. Het registergoed is niet belast met een hypothecaire inschrijving.
- 4. Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering op zes november tweeduizend twaalf verleden voor mr. H.G.J. Belt-de Ruiter, notaris te Hardenberg, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op zes november tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62139 nummer 153 mede in verband met een akte op zes november tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Belt-de Ruiter, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op zes november tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62139 nummer 158, in welke akten onder meer woordelijk is vermeld:

"DOORWERKENDE BEPALING UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met name het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de tussen verkoper en Sado Bouw gesloten overeenkomst, woordelijk luidend als volgt:

"De koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met:

- *de bestemming van de percelen, welke zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Marslanden De Lanen II en Villakavels";*
- *de door verkoper gesloten exploitatieovereenkomst met de Gemeente Hardenberg;*
- *het beeldkwaliteitsplan Marslanden De Lanen II en Villakavels. De koper verplicht zich te houden aan al wat is opgenomen in de onderhavige exploitatieovereenkomst, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan."*

En

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Als onderdeel van voormelde koopovereenkomsten worden voorts bij deze - en voor zover er terzake van de hierna bedoelde percelen reeds leveringen hebben plaatsgevonden, zijn bij elk van die eerdere leveringen -gevestigd en aangenomen:

- A. *De koper moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, behoudens die in de laatste alinea genoemde, dat door of vanwege de Gemeente Hardenberg, telecombedrijven, de waterleidingmaatschappij, de elektriciteitsmaatschappij, het gasbedrijf en verdere door de gemeente aan te wijzen instellingen of bedrijven op de minst bezwarende wijze buizen, leidingen, kolken, lichtmasten, straatnaamborden, manipulatiekasten en dergelijke ten behoeve van de betrokken voorzieningen worden aangebracht, gelegd, gehouden, onderhouden, gewijzigd, verwijderd enzovoort, op, aan, uit of in het verkochte perceelsgedeelte of op, aan, uit of onder de zich op het verkochte bevindende opstal(len).*

Deze verplichtingen worden als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aan de Gemeente Hardenberg in eigendom toebehorende gedeelte van het kadastrale perceel van de gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 865. De direkt aanwijsbare schade als gevolg van vorenomschreven handelingen zal door of vanwege of voor rekening van de betrokken instelling of het betrokken bedrijf worden hersteld of vergoed.

- B. 1. *Koper mag de voortuin niet anders dan als siertuin aanleggen en onderhouden en wel zodanig dat deze met de aangrenzende voortuinen één passend geheel vormt. Koper mag in de siertuin geen zodanige beplanting hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de tot het heersende erf behorende woning op ernstige wijze wordt belemmerd. Ook is het koper niet toegestaan om in de voortuin, caravans en/of auto's te stallen.*
2. *Het is de koper niet toegestaan om als erf afscheiding grenzend aan de openbare terreinen houten schuttingen te plaatsen.*
3. *De scheiding tussen publieke en private gronden kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen. In de voor- en zijtuinen zal de verkoper, voorzover van toepassing, voor haar rekening een haag aanleggen met als uiteindelijk resultaat een breedte van circa dertig centimeter en een hoogte van tachtig centimeter aan de voortuin en eenhonderd tachtig centimeter aan de zijtuin, één en ander overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan. De koper is verplicht deze erf afscheiding te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. De koper moet hiervoor een strook grond van minimaal dertig centimeter vrijhouden. De koper verplicht zich deze hagen in stand te houden op een vaste hoogte van circa tachtig centimeter en eenhonderd tachtig centimeter en een voetbreedte van dertig centimeter. Plaatsingen van stenen muren of stalen hekwerken op de erfafscheiding komen voor rekening van de koper.*
- Deze verplichtingen worden als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het verkochte en ten behoeve van:*
- het aan de Gemeente Hardenberg in eigendom toebehorend gedeelte van het kadastrale perceel van de gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 865, voornoemd;*
 - het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van voormelde kadastrale gemeente en sectie."*
5. De appartementseigenaar wenst over te gaan tot splitsing in twintig appartementsrechten van het registergoed, als bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.
6. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 1 tot en met 20.
7. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
- De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld.
- Op de aan deze akte gehechte splitsingstekening is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt: Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 1120-A.
- De splitsingstekening is op tien oktober tweeduizend dertien door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer:
- 20131009000132.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het registergoed wordt hierbij gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht, uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte en inpandige berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 1;
2. Het appartementsrecht, uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte en inpandige berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 2;
3. Het appartementsrecht, uitmakende het één en zeventig/zeven honderd zestigste (71/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 3;
4. Het appartementsrecht, uitmakende het zeven en vijftig/zeven honderd zestigste (57/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 4;
5. Het appartementsrecht, uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 5;
6. Het appartementsrecht, uitmakende het één en zeventig/zeven honderd zestigste (71/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 6;
7. Het appartementsrecht, uitmakende het zeven en vijftig/zeven honderd zestigste (57/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 7;
8. Het appartementsrecht, uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 8;
9. Het appartementsrecht, uitmakende het twee en zestig/zeven honderd zestigste (62/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de

- derde verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 9;
10. Het appartementsrecht, uitmakende het vijf en vijftig/zeven honderd zestigste (55/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 10;
 11. Het appartementsrecht, uitmakende het twee en zestig/zeven honderd zestigste (62/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 11;
 12. Het appartementsrecht, uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 12;
 13. Het appartementsrecht, uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 13;
 14. Het appartementsrecht, uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 14;
 15. Het appartementsrecht, uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 15;
 16. Het appartementsrecht, uitmakende het één/zeven honderd zestigste (1/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 16;
 17. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 17;
 18. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 18;

19. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 19.
20. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 20.
- De appartementsrechten behoren alle aan de appartementseigenaar toe.

REGLEMENT

Als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek zal gelden het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna *cursief* zijn aangegeven. Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. 'akte': *deze* 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 *in aanbouw zijnde* gebouw dat in de splitsing is 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 59 van het reglement;

- m. 'jaarrekening': de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. 'jaarverslag': 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. 'raad van commissarissen': de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. '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;
- u. 'reglement van ondersplitsing': het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. 'reservefonds': het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. 'vereniging': de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. 'vereniging van ondereigenaars': de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. '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;
- z. '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. *Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld. Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: vierkante meters (m²) bruto vloeroppervlak.*
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. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. 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.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan ⁹

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 41.

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 52 vijfde en zesde 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.
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 voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, 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 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 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en 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 58 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 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 (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 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 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. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. 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.
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 in overleg met de verzekeraar.
 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 clause 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 elfduizend driehonderd vijftienvertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blikkende 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, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, 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 hek- en traliwerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - 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 schuifpuiken met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan

- balkons of terrassen 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, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranken en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksebeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte;
 - g. 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;
 - h. 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;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
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.
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 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. *Het is de eigenaren en gebruikers niet toegestaan in de gemeenschappelijke tuinen voertuigen of andere voorwerpen te plaatsen, bijvoorbeeld auto's, caravans, aanhangers, boten, pallets enzovoorts.*
4. De vergadering kan tot de in het eerste, tweede en derde lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
5. 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 zichtbaar 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

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht – verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

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, 22 en 23 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 overeenkomstig *de bestemming zoals bij dat appartementsrecht is omschreven*. Een gebruik dat afwijkt van *deze 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. 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. 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 zonder toestemming van de vergadering 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 na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is 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. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen 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.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige bloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.

5. 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.
6. 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.

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

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en 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 die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en 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.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering 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

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 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 38 bepaalde van toepassing.

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.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitspreken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

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 of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen 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 onzegd.
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 onzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

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 verstering 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 moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 40

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 reservefonds 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 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 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.
 8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
 9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

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 verbuuren 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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. *Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.*
2. *De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Jongsmalaan te Hardenberg en de vereniging is gevestigd te Hardenberg.*
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. 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.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

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 gedeponceerd 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 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid 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, de raad van commissarissen 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 drie 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. 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. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. 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 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.
9. 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 46

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 vier weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.*
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

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 wordt vastgesteld op twee en twintig (22) stemmen, te weten:*
 - *voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 elk twee (2) stemmen, en*
 - *voor de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 3 tot en met 20 ieder één (1) stem.*
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveeelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
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 het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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 kwijgescholden.

Artikel 48

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 49

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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

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

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekke 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 volstrekke 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 51

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 60.

Artikel 52

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 56 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. Besluiten door de vergadering 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 vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, 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.

8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot 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.
9. 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 53

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 moet de naam en de adresgegevens van de vereniging en de bestuurder(s) op grond van de bepalingen van de wet in laten schrijven in het handelsregister.*
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 43. 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 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders

- aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 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 54

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 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 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 55

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

Artikel 56

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. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of onttentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.

4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering 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 59

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 52 negende 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 huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.
7. De vergadering kan besluiten het volgende op te nemen in het huishoudelijk reglement:
 - a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht *zodat de contactgeluidisolatie optimaal is. Deze contactgeluidisolatie moet voldoen aan de vereisten uit het Bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.* De vloerconstructie dient als 'zwevende' vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
 - b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
 - c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
 - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de

eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.

- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

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/vefde 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 50 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 61

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 62

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.

VOORKEURSRECHT

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet niet vereist, hiervan blijkt uit een verklaring van de gemeente Hardenberg, welke aan deze akte is gehecht.

RECHT VAN EERSTE KOOP

Indien een appartementseigenaar, hierna te noemen "vervreemder" zijn berging los van zijn woonruimte wil vervreemden aan een niet-eigenaar in het complex, zal hij deze berging eerst te koop aanbieden aan de "Vereniging van eigenaars Jongsmalaan te Hardenberg", hierna te noemen "gegadigde". Voor dit recht van eerste koop gelden de volgende bepalingen:

- a. Vervreemder geeft aan gegadigde te kennen dat hij de berging geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden.
- b. Deze mededeling geldt als een aanbod aan gegadigde.
- c. Gegadigde dient binnen veertien dagen na ontvangst van de sub a. bedoelde mededeling aan vervreemder mede te delen of hij gegadigde is. Ook kan gegadigde een derde als koper aanwijzen, waarbij gegadigde echter wel aansprakelijk blijft voor de verplichtingen uit dit recht van eerste koop.
- d. De koopsom zal vervolgens tussen partijen in onderling overleg worden bepaald en bij gebreke daarvan door drie deskundigen. De deskundigen zullen worden benoemd: één door elk der partijen, welke beide aldus benoemden tezamen in onderling overleg een derde deskundige zullen aanwijzen. Na vaststelling van de koopsom zullen de deskundigen deze bij aangetekend schrijven mededelen aan elk van de partijen.
- e. Vervreemder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen veertien dagen nadat de koopsom aan hem is medegedeeld.
In dat geval zullen de kosten van de prijsvaststelling voor zijn rekening komen.
- f. Gedurende één maand nadat het aanbod van vervreemder onherroepelijk is geworden, heeft gegadigde het recht van de koop af te zien, in welk geval de kosten van de prijsvaststelling voor zijn rekening komen.
- g. Ingeval de koopovereenkomst tot stand komt, moet de onroerende zaak tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd bij akte van levering te verlijden voor de door gegadigde aan te wijzen notaris.
Deze akte zal die bepalingen en bedingen bevatten welke bij de betreffende notaris gebruikelijk zijn.
Alle op de levering van de onroerende zaak vallende kosten zullen voor rekening van gegadigde komen, met dien verstande dat de kosten van prijsvaststelling voor rekening komen van elk van de partijen, ieder voor de helft.
- h. Vervreemder kan de onroerende zaak vrijelijk aan een derde vervreemden gedurende één jaar nadat is komen vast te staan dat de tegenpartij geen gegadigde is conform het bepaalde sub c of nadat gegadigde van de koop heeft afgezien conform het bepaalde sub f mits deze vervreemding niet geschiedt tegen een lagere koopsom of onder minder bezwarende voorwaarden.
- i. Alle mededelingen en kennisgevingen moeten geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.

- j. Indien vervreemder tot vervreemding overgaat zonder gegadigde de gelegenheid te hebben gegeven op bovenomschreven wijze van zijn kooprecht gebruik te maken of zijn medewerking tot de levering niet verleent, nadat geacht kan worden dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, zal hij ten behoeve van de gegadigde verbeuren een direct opeisbare boete ad VIJFTIG DUIZEND EURO (€ 50.000,00) onverminderd het recht van gegadigde om van vervreemder te eisen vergoeding van de geleden schade.
- k. De verplichting tot aanbieding bedoeld sub a. bestaat niet ingeval de onroerende zaak wordt verkocht krachtens het bepaalde in artikel 268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Ondersplitsing in appartementsrechten kan alleen plaatsvinden na voorafgaande toestemming van de vereniging van eigenaars.

SLOTVERKLARING

Tot bestuurders van de vereniging worden benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vivesta Vastgoedadvies B.V.**, statutair gevestigd te Ede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30230560.

WOONPLAATS- EN RECHTSKEUZE

De appartementseigenaar kiest met betrekking tot voorgaande rechtshandelingen en de gevolgen daarvan woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- splitsingstekening;
- afschrift verzoek vaststelling complexaanduiding met verklaring bewaarder;
- verklaring gemeente Ommen
- volmacht.

SLOT

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur vijf en twintig (12:25 uur).

(w.g.) J. Dekker

Ondergetekende, mr. José Dekker, waarnemer van Mr Miranda Keijzer-Post, notaris te Ommen, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) J. Dekker

Ondergetekende, mr. José Dekker, waarnemer van Mr Miranda Keijzer-Post, notaris te Ommen, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20131009000132 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Gemeente: Ambt-Hardenberg Sectie: AG

Nr(s) : 1088

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Ambt-Hardenberg sectie AG nummer 1120A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20131009000132, d.d. 10-10-2013

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer A314BA1CB3BDAEBBC24B8A806D422CA toebehoort aan Miranda Keijzer-Post.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

kadaster

Blad 36 van 36

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-12-2013 om 14:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63753 nummer 162.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 3CE4409BB6E6FC19CB413C998F4D5730 toebehoort aan José Dekker.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20131009000132.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 63753/162 24-12-2013 14:16

Bijlage

44121_Modelreglement splitsing 2006.pdf

versie 17-01-2006

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 2006

Dit reglement is vastgesteld bij akte verleden op 17 januari 2006 voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam.

Dit reglement is ook geplaatst op de internetsite van de KNB (www.notaris.nl).

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

<i>Plaats:</i>	<i>Deel:</i>	<i>Nummer:</i>	<i>Datum:</i>
Alkmaar	11529	80	18 januari 2006
Amsterdam	19399	166	18 januari 2006
Arnhem	30969	139	18 januari 2006
Assen	8087	65	18 januari 2006
Breda	15416	160	18 januari 2006
Eindhoven	40475	4	18 januari 2006
Groningen	10307	77	18 januari 2006
Leeuwarden	11219	13	18 januari 2006
Lelystad	2768	195	18 januari 2006
Middelburg	7244	95	18 januari 2006
Roermond	15419	154	18 januari 2005
Rotterdam	40895	134	18 januari 2006
Utrecht	13420	174	18 januari 2006
Zoetermeer	40730	82	18 januari 2006
Zwolle	12728	108	18 januari 2006

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006

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 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarslag": 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. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "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;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "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;
- z. "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 nader in de akte te bepalen 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. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. 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.

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 41.

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 52 vijfde en zesde 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.
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 voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, 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 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 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en 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 58 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 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 (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjaare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 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 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 gerechtigheid 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 gerechtigheid 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. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. 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.
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 in overleg met de verzekeraar.
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 clause 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 elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) 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, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, 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 hek- en traliewerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden);
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen 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 of terrassen 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, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
- g. 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;
- h. 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;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
 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.
 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 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 zichtbaar 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

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudeheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

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, 22 en 23 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 overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. 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. 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. 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 zonder toestemming van de vergadering 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 na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is 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. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen 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.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. 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.
6. 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.

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

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwswels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering 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

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 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 38 bepaalde van toepassing.

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 een 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 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 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

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 of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen 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 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

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 moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. 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.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 40

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 reservefonds 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 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 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.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

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

(i) I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. 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.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

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 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid 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, de raad van commissarissen 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 drie 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. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. 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.

9. 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 46

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 twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

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 en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te vervelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
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 het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
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 48

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 49

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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

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

Artikel 50

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 51

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 60.

Artikel 52

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 56 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. Besluiten door de vergadering 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 vast te stellen bedrag te boven gaan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere 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.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot 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.
9. 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 53

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.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
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 43. 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 is schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 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 54

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 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 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 55

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

Artikel 56

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. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen 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 commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.

5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering 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 59

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 52 negende 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 huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
 5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
 6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

0. Wijziging van de akte

Artikel 60

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 50 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 61

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.

1) Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

- 2) 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.

3) R. Slotbepaling

Artikel 63

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

ANNEX (UTSLUITEND BETREKKING HEBBEND OP WOONGEBOUWEN)

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN HET BESTUUR.

Artikel 34 wordt vervangen door:

Artikel 34

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.

5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 34a

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een door het bestuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 34 tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij openbare executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte – in afwijking van het bepaalde in artikel 34 eerste lid en artikel 34c eerste lid – zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

Artikel 34b

De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

Onder hoofdstuk I wordt vóór artikel 35 toegevoegd artikel 34c, luidende:

Artikel 34c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 34 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het

verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontleenen.

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.
4. De toestemming van het bestuur is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de verklaring bedoeld in artikel 35 heeft afgegeven.
5. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten voor het verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld in artikel 35.

Artikel 38 komt te luiden:

Artikel 38

De artikelen 34c tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

Eventueel op te nemen in het HUISHOUELIJK REGLEMENT bij splitsing van een nieuw woongebouw

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (lco) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Bijlage

44121_Ontvangen informatie gemeente Hardenberg.pdf

H. van den Brink

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2019 11:34
Aan: H. van den Brink
Onderwerp: Jongsmalaan Hardenberg
Bijlage: index.pdf; Regels bestemmingsplan.pdf; Jongsmalaan situatieschets milieu.pdf; Jongsmalaan situatieschets milieu met legenda.pdf; Jongsmalaan overzicht milieu.pdf

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

Geachte mevrouw Van den Brink,

Naar aanleiding van uw mail aan de gemeente over de percelen aan de Jongsmalaan kan ik u laten weten dat ik u hiervoor een makelaarsrapportage toestuur in de bijlage.

Er zijn geen tanks bekend bij de gemeente op deze locatie of in de nabijheid van deze locatie. Voor overige milieu informatie, zie bijlage.

Er staan op de kavel nog geen bouwwerken, er is geen omgevingsvergunning afgegeven voor bouwwerken op de betreffende kavelskavel.

Er is geen handhavingsactie of dwangsommen opgelegd.

Er zijn geen aanschrijving gedaan door de gemeente op het perceel AG 1088.

In de hoop u voldoende geïnformeerd te hebben,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Dienstavdeling Publieksdienst
[redacted]
[redacted]

Bezoekadres:

Stephanuspark 1, 7772 HZ Hardenberg

Tel. 14 0523

Postadres:

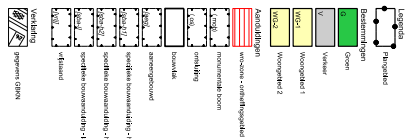
Postbus 500

7770 BA Hardenberg



Bijlage

44121_Index.pdf



Bijlage

44121_Regels bestemmingsplan.pdf

R e g e l s

115.12.02.42.00.rgl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Verkeer	16
Artikel 5 Woongebied - 1	17
Artikel 6 Woongebied - 2	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 10 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	
Artikel 11 Overgangsrecht	33
Artikel 12 Slotregel	35

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

115.12.02.42.00.rgl

Artikel 1

Begrippen

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Marslanden De Lanen II en villakavels herziening van de gemeente Hardenberg;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.0000BP00078-VG01 met de bijbehorende regels;
- c. **aan- of uitbouw:**
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- d. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. **aan huis gebonden beroep:**
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- g. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. **beeldkwaliteitsplan:**
een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het plan biedt een aanvulling op de plannen volgens de Wet ruimtelijke ordening (met name op het structuur- en het bestemmingsplan), waarin veelal de nadruk ligt op de programmering en bestemming van gebieden en kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van een (gedeelte van) een stad of dorp;
- i. **bestaand:**
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aan-

- wezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouw- dan wel omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, dan wel een andere planologische toestemming;
- j. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
 - k. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
 - l. **bijgebouw:**
een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
 - m. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
 - n. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
 - o. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwlaag liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
 - p. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 - q. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
 - r. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
 - s. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander ma-

teriaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- t. **carport:**
een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;
- u. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- v. **geschakeld vrijstaand:**
een woning waarvan de muren van de aanbouw(en) gedeeltelijk aan de aanbouw(en) van een andere woning grenst;
- w. **gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- x. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- y. **peil:**
 - 1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- z. **rooilijn:**
de als zodanig vanwege burgemeester en wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:
 - 1. bij het ontbreken van bestaande bebouwing zoveel mogelijk op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg of het voetpad is gelegen; de daarbij aan te houden gelijkmatige afstand wordt gemeten uit de kant van de weg en bedraagt ten minste 3 m, tenzij in het plan anders is aangegeven;
 - 2. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van die bebouwing, tenzij in het plan anders is aangegeven;
- aa. **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan; een

seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

- bb. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boelbord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

115.12.02.42.00.rgl

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' wordt een fiets-/voetverbinding gerealiseerd.

3.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 4

Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. water, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', wordt een fiets-/voetverbinding gerealiseerd. Deze ontsluiting wordt niet gebruikt voor motorvoertuigen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 5

Woongebied - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. groenvoorzieningen en water.

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom', mogen de bomen slechts in geval van ziekte worden gekapt, waarbij compensatie ter plekke is voorgescreven.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor de welstandstoetsing en maakt onderdeel uit van de algemene welstandsnota.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 7 m en 11 m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - laag' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 10 m;
 3. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, met dien verstande dat:
 - een plat dak is toegestaan voorzover in twee bouwlagen wordt gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag';
 - de dakhelling minimaal 45° bedraagt voorzover in één bouwlaag wordt gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag';
 4. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 5. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 500 m³, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag';
 6. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50%, met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag' niet meer dan 40% bedraagt;

7. aan- en uitbouwen dienen, met uitzondering van de minimale dakhelling, aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 2. de bijgebouwen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd; het vorenstaande is niet van toepassing op carports; deze mogen in dezelfde lijn als de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 3. bijgebouwen worden minimaal 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd en minimaal 5 m uit de achtergrens van het perceel;
 4. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m².
 - c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de bouwvlakgrens (zijde openbare weg en groengebied) ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub b, onder 1:
mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdbouw;
- b. lid 2, sub b, onder 2:
ten behoeve van de bouw van carports, tuinhuisjes en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
- c. lid 2, sub b, onder 3:
tot een afstand van 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
- d. lid 2, sub b, onder 4:
tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e. lid 2, sub c, onder 2:
voor erf- en perceelscheidingen voor het bouwvlak tot een hoogte van maximaal 2 m.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van verhardingen;
 2. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het kappen van monumentale bomen;
 4. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning.

- c. De onder a, sub 3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 6

Woongebied - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. groenvoorzieningen en water.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor de welstandstoetsing en maakt onderdeel uit van de algemene welstandsnota.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de hoofdgebouwen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' en de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2', in de naar de weg gekeerde bouwgrens op een afstand van ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelgrens en op niet meer dan 15 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd; voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' geldt dat de hoofdgebouwen ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelgrens moeten worden gebouwd.
 2. de goothoogte bedraagt minimaal 5 m en maximaal 7 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' de goothoogte minimaal 8 m en maximaal 10 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 14 m;
 3. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en maximaal 60°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2' de dakhelling minmaal 20° en maximaal 60° bedraagt;
 4. de woningen mogen dubbel, vrijstaand of geschakeld vrijstaand worden gebouwd met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', dan wel de aanduiding 'aaneengebouwd', alsdan mogen de woningen uitsluitend vrijstaand, dan wel uitsluitend aaneengebouwd worden gebouwd;
 5. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan maximaal 60° met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen

‘specifieke bouwaanduiding - hoog 1’ en ‘specifieke bouwaanduiding - hoog 2’, alsdan bedraagt het bebouwingspercentage 100%;

6. aan- en uitbouwen dienen, met uitzondering van de minimale goot-hoogte en minimale dakhelling, aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen), met dien verstande dat aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan bij het woningtype ‘hoog’.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoog 1’ en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoog 2’;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goot-hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 3. de bijgebouwen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd; het voorenstaande is niet van toepassing op carports; deze mogen in dezelfde lijn als de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 4. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m²;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de bouwvlakgrens (zijde openbare weg en groengebied) ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 1:
en toestaan dat de hoofdgebouwen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2', ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- b. lid 2, sub a, onder 1:
en toestaan dat de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' ten minste 2,3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de voorste bouwgrens dan 6 m uit de weg ligt;
- c. lid 2, sub a, onder 2:
voor toestaan dat de minimale goothoogte 3 m bedraagt en dat de goot- en bouwhoogte van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2' maximaal 14 m bedraagt;
- d. lid 2, sub a, onder 4:
en toestaan dat, indien de woningmarktsituatie hiertoe aanleiding geeft, andere woningtypen kunnen worden gebouwd;
- e. lid 2, sub a, onder 4:
voor het bouwen van aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied', mits over voldoende parkeer- ruimte kan worden beschikt op de gronden bestemd als Verkeer;
- f. lid 2, sub b, onder 2:
mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
- g. lid 2, sub b, onder 3:
ten behoeve van de bouw van carports, tuinhuisjes en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
- h. lid 2, sub b, onder 4:
tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- i. lid 2, sub c, onder 2:
voor erf- en perceelscheidingen voor het bouwvlak tot een hoogte van maximaal 2 m.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

115.12.02.42.00.rgl

Artikel 7

Anti-dubbeltelbepaling

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 8

Algemene afwijkingsregels

- 8.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- a. de in het plan of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voorzover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.
- 8.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel, mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 9

Algemene wijzigingsregels

- 9.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
 - a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
 - b. de bouw van antennemasten tot een bouwhoogte van 45 m;
 - c. verschuivingen en wijzigingen ten aanzien van de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat in een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder de geluidsbelasting, vanwege een weg, van de gevel niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder mag bedragen en dat rekening wordt gehouden met eventuele overige milieutechnische belemmeringen.
- 9.2 De onder 9.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10

Overige regels

Afstemming op andere wetten en verordeningen.

10.1 Welstand(snota)

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- de vermindering van de minimale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

10.2 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van gebouwen en terreinen als seksinrichting.

10.3 Afstemming Algemene Plaatselijke Verordening

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, de opbouw/inrichting en afbraak/opruiming daaronder begrepen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 11

Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 11.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- 11.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, met maximaal 10%.
- 11.1.3. Het eerste lid 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 11.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 11.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 11.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.

11.2.4. Het eerste lid 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 12

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Marsland-
den De Lanen II en villakavels herziening.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Hardenberg

Contactpersoon
De heer R. Schlepers

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. J.E. Oldenzijl
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
115.12.02.42.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Bijlage

44121_Jongsmalaan situatieschets milieu.pdf

Bijlage

44121_Jongsmalaan situatieschets milieu met legenda.pdf

bestuursdienst
Ommen-Hardenberg

GEO-INFO_Ommen-Hardenberg



Aan de gegevens op deze afdruk kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage

44121_Jongsmalaan overzicht milieu.pdf

Totaal Rapport GEO-INFO_Browser BOH

3-4-2019 9:48:44

Locaties onderzoek: 1815 X									
Locaties onderzoek: 1									
8646: Invasiteit: RUG 13a/b/c/d									
Onderzoeksen Bodem 1815 X									
16 X									
1	24797	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen
2	24797	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen
3	25088	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen	Maatsluisen

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44121.pdf

DuretTrip notarissen Harm Smeengekade 24, Zwolle Postbus 1575 8001 BN Zwolle T 038 - 421 58 76 F 038 - 422 80 68 E info@duretrip.nl W www.duretrip.nl	UITTREKSEL
--	--------------------------

20190579/HVB

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE
HYPOTHEEKHOUDER
ongebouwd (appartementen)complex aan de Jongsmalaan te Hardenberg**

Op zeven mei tweeduizend negentien (07-05-2019) verscheen voor mij, mr. Auke Rients Wisse Scheper, notaris te Zwolle:

enzovoorts, hierna te noemen: "de verkoper".

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 elf juni tweeduizend negentien (11-06-2019) om onstreeks tien uur en dertig minuten (10:30 uur) ten overstaan van mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan de naamloze vennootschap: DuretTrip Notarissen N.V., gevestigd te 8011 AK Zwolle, Harm Smeengekade 24, 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.

De executoriale verkoop is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de hierna omschreven AVVE.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte en in pandige berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 1**; uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de gemeenschap *bestaande uit het nog te bouwen complex* met ondergrond, erf en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 1088, groot drie are en tachtig centiare;
2. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte en in pandige berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 2**; uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
3. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 3**; uitmakende het één en zeventig/zeven honderd zestigste (71/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
4. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 4**; uitmakende het zeven en vijftig/zeven honderd zestigste (57/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
5. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 5**; uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
6. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 6**; uitmakende het één en zeventig/zeven honderd zestigste (71/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
7. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 7**; uitmakende het zeven en vijftig/zeven honderd zestigste (57/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;

8. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 8**; uitmakende het drie en zeventig/zeven honderd zestigste (73/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
9. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 9**; uitmakende het twee en zestig/zeven honderd zestigste (62/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
10. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 10**; uitmakende het vijf en vijftig/zeven honderd zestigste (55/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
11. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 11**; uitmakende het twee en zestig/zeven honderd zestigste (62/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
12. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 12**; uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
13. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 13**; uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
14. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 14**; uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
15. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG**

- complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 15;**
uitmakende het zes/zeven honderd zestigste (6/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
16. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 16;**
uitmakende het één/zeven honderd zestigste (1/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
17. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 17;**
uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
18. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 18;**
uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
19. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 19;**
uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;
20. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bergkast op de begane grond, plaatselijk bekend als Jongsmalaan te Hardenberg, **kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg sectie AG complexaanduiding 1120-A, appartementsindex 20;**
uitmakende het twee/zeven honderd zestigste (2/760^e) aandeel in de onder 1 genoemde gemeenschap;

hierna (samen) te noemen: "het registergoed".

De gemeenschap bestaat uit het nog te bouwen complex. Het registergoed betreft feitelijk een perceel onbebouwd terrein, welk terrein, blijkens de hierna breder omschreven akte van splitsing, is gesplitst in appartementsrechten.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
enzovoorts.

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

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 verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, dan wel tank(s) voor het opslaan van (vloeistoffen).

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest, asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het registergoed, aanvaardt verkoper geen enkele aansprakelijkheid en koper vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Voorts wordt nog verwezen naar hetgeen staat vermeld in de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 67791, nummer 54). In die akte staat -ondermeer- vermeld:

(aanvang citaat)

"2. Milieubepaling

- a. *Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.*
- b. *Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.*
- c. *Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte.*
- d. *Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.*

3. Enzovoorts.

4. Juridische garanties van verkoper

Verkoper staat voor het volgende in:

- Enzovoorts.
- *Over het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen."*

(einde citaat)

Bij de gemeente Hardenberg is om informatie gevraagd omtrent de

milieugesteldheid (zoals bodemverontreiniging, aanwezigheid (ondergrondse) tanks) van het registergoed. Van de gemeente Hardenberg is de navolgende informatie hieromtrent ontvangen:

(aanvang citaat)

"Er zijn geen tanks bekend bij de gemeente op deze locatie of in de nabijheid van deze locatie. Voor overige milieu informatie, zie bijlage. "

(einde citaat)

De hiervoor in het citaat bedoelde "overige milieu informatie" zal voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Bij de gemeente Hardenberg is -terzake het registergoed- gevraagd:

- of er besluiten zijn genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- of er met betrekking tot het hiergenoemde artikel van de Wabo handhavingsacties zijn te verwachten;
- of er eventueel dwangsommen zijn of zullen worden opgelegd;
- of er verdere aanschrijvingen zijn.

Van de gemeente Hardenberg is de navolgende informatie hieromtrent ontvangen: (aanvang citaat)

"Er staan op de kavel nog geen bouwwerken, er is geen omgevingsvergunning afgegeven voor bouwwerken op de betreffende kavelskavel.

Er is geen handhavingsactie of dwangsommen opgelegd.

Er zijn geen aanschrijving gedaan door de gemeente op het perceel AG 1088. " (einde citaat)

Voorzover aan verkoper bekend, kan en kon het appartementencomplex, zoals dat is beoogd met de hierna breder omschreven akte van splitsing, niet worden gerealiseerd, omdat de hiervoor noodzakelijke omgevingsvergunning door de gemeente Hardenberg niet wordt verleend, omdat de gemeente Hardenberg aangeeft dat ter plaatse maximaal vier woningen mogen worden gebouwd (hoewel verkoper *niet* instaat voor hetgeen vergunning technisch al dan niet mogelijk is ter plaatse). Dit betekent dat het - voor de toekomstige eigena(a)r(en) van het registergoed - van belang zal zijn de splitsing in appartementsrechten ongedaan te maken, dan wel de akte van splitsing ingrijpend te wijzigen, omdat de in de akte van splitsing beoogde feitelijke toestand niet tot stand gebracht kan worden. Het wordt aan toekomstige eigena(a)r(en) overgelaten om, indien hij/zij dat nodig acht(en), de akte van splitsing te wijzigen, danwel op te heffen.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

energielabel

Verkoper is als executerend hypotheekhouder geen eigenaar van het registergoed en beschikt dan ook niet over een -eventueel- (definitief) energielabel van het registergoed. Omdat het registergoed onbebouwde grond betreft, is er nu nog geen

energielabel nodig.

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

2.2 juridische informatie

bestemming

Blijkens van de gemeente Hardenberg ontvangen informatie is het registergoed gelegen in het gebied bestemd als "woongebied". De van de gemeente Hardenberg ontvangen informatie, omtrent de bestemming van het registergoed, zal voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

Het volgens het hierna te omschrijven splitsingsreglement is het gebruik van een privé gedeelte van het appartementsrecht overeenkomstig de bestemming zoals hiervoor bij dat appartementsrecht is omschreven.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 67791, nummer 54). In die akte staat -ondermeer- vermeld: (aanvang citaat)

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar een akte van levering op zes november tweeduizend twaalf verleden voor mr. H.G.J. Belt-de Ruiter, notaris te Hardenberg, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op zes november tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62139 nummer 153 mede in verband met een akte op zes november tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Belt-de Ruiter, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op zes november tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62139 nummer 158, in welke akten onder meer woordelijk is vermeld:

"DOORWERKENDE BEPALING UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met name het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de tussen verkoper en Sado Bouw gesloten overeenkomst, woordelijk luidend als volgt:

"De koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met:

- de bestemming van de percelen, welke zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Marslanden De Lanen II en Villakavels";*
- de door verkoper gesloten exploitatieovereenkomst met de Gemeente Hardenberg;*
- het beeldkwaliteitsplan Marslanden De Lanen II en Villakavels. De koper verplicht zich te houden aan al wat is opgenomen in de onderhavige exploitatieovereenkomst, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan."*

En

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Als onderdeel van voormelde koopovereenkomsten worden voorts bij deze - en voor zover er terzake van de hierna bedoelde percelen reeds leveringen hebben plaatsgevonden, zijn bij elk van die eerdere leveringen -gevestigd en aangenomen:

- A. De koper moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, behoudens die in de laatste alinea genoemde, dat door of vanwege de Gemeente Hardenberg, telecombedrijven, de waterleidingmaatschappij, de elektriciteitsmaatschappij, het gasbedrijf en verdere door de gemeente aan te wijzen instellingen of bedrijven op de minst bezwarende wijze buizen, leidingen, kolken, lichtmasten, straatnaamborden, manipulatiekasten en dergelijke ten behoeve van de betrokken voorzieningen worden aangebracht, gelegd, gehouden, onderhouden, gewijzigd, verwijderd enzovoort, op, aan, uit of in het verkochte perceelsgedeelte of op, aan, uit of onder de zich op het verkochte bevindende opstal(len).
Deze verplichtingen worden als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aan de Gemeente Hardenberg in eigendom toebehorende gedeelte van het kadastrale perceel van de gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 865. De direkt aanwijsbare schade als gevolg van vorenomschreven handelingen zal door of vanwege of voor rekening van de betrokken instelling of het betrokken bedrijf worden hersteld of vergoed.
- B.
 1. Koper mag de voortuin niet anders dan als siertuin aanleggen en onderhouden en wel zodanig dat deze met de aangrenzende voortuinen één passend geheel vormt. Koper mag in de siertuin geen zodanige beplanting hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de tot het heersende erf behorende woning op ernstige wijze wordt belemmerd. Ook is het koper niet toegestaan om in de voortuin, caravans en/of auto's te stallen.
 2. Het is de koper niet toegestaan om als erf afscheiding grenzend aan de openbare terreinen houten schuttingen te plaatsen.
 3. De scheiding tussen publieke en private gronden kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen. In de voor- en zijtuinen zal de verkoper, voorzover van toepassing, voor haar rekening een haag aanleggen met als uiteindelijk resultaat een breedte van circa dertig centimeter en een hoogte van tachtig centimeter aan de voortuin en eenhonderd tachtig centimeter aan de zijtuin, één en ander overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan. De koper is verplicht deze erf afscheiding te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. De koper moet hiervoor een strook grond van minimaal dertig centimeter vrijhouden. De koper verplicht zich deze hagen in stand te houden op een vaste hoogte van circa tachtig centimeter en eenhonderd tachtig centimeter en een voetbreedte van dertig centimeter. Plaatsingen van stenen

muren of stalen hekwerken op de erfafscheiding komen voor rekening van de koper.

Deze verplichtingen worden als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het verkochte en ten behoeve van:

- a. het aan de Gemeente Hardenberg in eigendom toebehorend gedeelte van het kadastrale perceel van de gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AG nummer 865, voornoemd;
- b. het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van voormelde kadastrale gemeente en sectie."

RECHT VAN EERSTE KOOP

Ten aanzien van een recht van eerste koop met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hierna te noemen splitsingsakte. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"RECHT VAN EERSTE KOOP

Indien een appartementseigenaar, hierna te noemen "vervreemder" zijn berging los van zijn woonruimte wil vervreemden aan een niet-eigenaar in het complex, zal hij deze berging eerst te koop aanbieden aan de "Vereniging van eigenaars Jongsmalaan te Hardenberg", hierna te noemen "gegadigde". Voor dit recht van eerste koop gelden de volgende bepalingen:

- a. Vervreemder geeft aan gegadigde te kennen dat hij de berging geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden.
- b. Deze mededeling geldt als een aanbod aan gegadigde.
- c. Gegadigde dient binnen veertien dagen na ontvangst van de sub a. bedoelde mededeling aan vervreemder mede te delen of hij gegadigde is. Ook kan gegadigde een derde als koper aanwijzen, waarbij gegadigde echter wel aansprakelijk blijft voor de verplichtingen uit dit recht van eerste koop.
- d. De koopsom zal vervolgens tussen partijen in onderling overleg worden bepaald en bij gebreke daarvan door drie deskundigen. De deskundigen zullen worden benoemd: één door elk der partijen, welke beide aldus benoemden tezamen in onderling overleg een derde deskundige zullen aanwijzen. Na vaststelling van de koopsom zullen de deskundigen deze bij aangetekend schrijven mededelen aan elk van de partijen.
- e. Vervreemder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen veertien dagen nadat de koopsom aan hem is medegedeeld.
- f. In dat geval zullen de kosten van de prijsvaststelling voor zijn rekening komen.
- f. Gedurende één maand nadat het aanbod van vervreemder onherroepelijk is geworden, heeft gegadigde het recht van de koop af te zien, in welk geval de kosten van de prijsvaststelling voor zijn rekening komen.
- g. Ingeval de koopovereenkomst tot stand komt, moet de onroerende zaak tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd bij akte van levering te verlijden voor de door gegadigde aan te wijzen notaris.

Deze akte zal die bepalingen en bedingen bevatten welke bij de betreffende notaris gebruikelijk zijn.

Alle op de levering van de onroerende zaak vallende kosten zullen voor rekening van gegadigde komen, met dien verstande dat de kosten van

prijsvaststelling voor rekening komen van elk van de partijen, ieder voor de helft.

- h. Vervreemder kan de onroerende zaak vrijelijk aan een derde vervreemden gedurende één jaar nadat is komen vast te staan dat de tegenpartij geen gegadigde is conform het bepaalde sub c of nadat gegadigde van de koop heeft afgezien conform het bepaalde sub f mits deze vervreemding niet geschiedt tegen een lagere koopsom of onder minder bezwarende voorwaarden.*
- i. Alle mededelingen en kennisgevingen moeten geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.*
- j. Indien vervreemder tot vervreemding overgaat zonder gegadigde de gelegenheid te hebben gegeven op bovenomschreven wijze van zijn kooprecht gebruik te maken of zijn medewerking tot de levering niet verleent, nadat geacht kan worden dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, zal hij ten behoeve van de gegadigde verbeuren een direct opeisbare boete ad VIJFTIG DUIZEND EURO (€ 50.000,00) onverminderd het recht van gegadigde om van vervreemder te eisen vergoeding van de geleden schade.*
- k. De verplichting tot aanbidding bedoeld sub a. bestaat niet ingeval de onroerende zaak wordt verkocht krachtens het bepaalde in artikel 268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

Ondersplitsing in appartementsrechten kan alleen plaatsvinden na voorafgaande toestemming van de vereniging van eigenaars.”"

(einde citaat)

Voormeld recht van eerste koop is in deze veiling-verkoop niet van toepassing.

Oplegging en aanvaarding bijzondere verplichtingen

Voor zover in de hiervoor geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed goederenrechtelijk verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte waarbij de eigenaar de eigendom van het registergoed verkreeg en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

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 is bij de gemeente Hardenberg geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. Uit de ontvangen informatie is niet van publiekrechtelijke beperkingen gebleken.

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

akte van splitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op vier en twintig december tweeduizend dertien (24-12-2013) verleden voor een waarnemer van mevrouw mr. M. Keijzer-Post, destijds notaris gevestigd te Ommen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier en twintig december tweeduizend dertien (24-12-2013), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 63753, nummer 162.

reglement van splitsing

Aan voormelde appartementsrechten zijn verbonden alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit het reglement van splitsing als bedoeld in artikel 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zoals opgenomen in voormelde akte van splitsing (deel 63753 nummer 162), welk reglement van splitsing voor zover niet uitdrukkelijk gewijzigd en aangevuld bij voormelde akte van splitsing luidt conform de tekst van het modelreglement vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij akte op zeventien januari tweeduizend zes (17-01-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, destijds notaris te Amsterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van de voormalige bewaring te Zwolle op achttien januari tweeduizend zes (18-01-2006) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 12728, nummer 108.

Door het enkele feit van bieding verplicht koper zich tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement, de statuten van de vereniging en voor zover vastgesteld, van de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

lidmaatschap vereniging van eigenaars

Bij voormelde akte van splitsing (deel 63753, nummer 162) is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "*Vereniging van Eigenaars Jongsmalaan te Hardenberg*", gevestigd te Hardenberg, en zijn de statuten van die vereniging vastgesteld. Koper zal van rechtswege lid zijn van deze vereniging van eigenaars. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59589612.

verklaring vereniging van eigenaars

In tegenstelling tot hetgeen staat op het uittreksel van de Kamer van Koophandel, is

er geen bestuur van de vereniging van eigenaars bekend. Verder is niet gebleken dat de vereniging van eigenaars actief is, dat er periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars, dat er schulden zijn zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is, dat er een reservefonds bestaat of dat de vereniging schulden heeft. Daarom is er geen verklaring van het bestuur zoals bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek.

Voorts wordt ook nog verwezen naar hetgeen hieromtrent onder 3.1 punt b staat vermeld.

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').

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed is, voor zover bekend, op dit moment niet in gebruik bij de eigenaar of anderen.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

Voor het geval het registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en de daaruit voortvloeiende gevolgen. Het bepaalde in artikel 24 lid 2 van de AVVE is van toepassing.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in of op 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.

2.4 onderzoeksplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf ook 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 verkoper of de notaris.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed betreft feitelijk een perceel onbebouwd terrein. Op grond van

artikel 9 lid 2 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de eventuele overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- 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;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de explootkosten;
 - (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.
- 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 verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Er is niet gebleken van een actieve vereniging van eigenaars. Mocht vóór de datum van veiling anders blijken en wordt de hiervoor bedoelde verklaring vóór de datum van veiling verkregen, dan:
- is de koper hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring;
 - zullen deze achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars worden vermeld op de website voorafgaand aan de veiling.
- Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van de koper en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- Eventuele overige achterstallige en lopende (eigenaars)lasten komen niet voor rekening van koper, met dien verstande dat indien later mocht blijken dat er alsnog (eigenaars)lasten zijn waartoe (mede) een hoofdelijke aansprakelijkheid voor koper geldt, deze (eigenaars)lasten alsnog voor rekening van koper kunnen komen. Dergelijke bedragen zullen worden vermeld op de website voorafgaand aan de veiling en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: een honderd vier en twintig euro en twee en

zestig eurocent (€ 124,62).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal - omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het registergoed is omzetbelasting verschuldigd aangezien de eigenaar ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het registergoed een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

- De heffing van die omzetbelasting is verlegd naar koper indien de koper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- De heffing van die omzetbelasting is NIET verlegd naar koper indien de koper GEEN ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 5 van de AVVE is de verschuldigde omzetbelasting NIET begrepen in het bod, maar daarboven verschuldigd.

De verschuldigdheid van omzetbelasting op grond van het hiervoor bepaalde laat de mogelijkheid van koper in stand om volgens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting. Het verkrijgen van een vrijstelling is voor rekening en risico van koper en vindt plaats op initiatief van koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst moest 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.
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan dient de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder te worden betaald dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

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

4.2 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling vindt plaats via www.openbareverkoop.nl.

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. registratienotariss:
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 registratienotariss 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 AVVE.

In verband met het bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE zal tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus 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 AVVE 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 zaalbieder kan afmijnen.
 8. 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.
 9. 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.

10. De in lid 9 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.
11. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 9, 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.
12. 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.

4.3 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.4 legitimatie

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

4.5 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.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.2, 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.

4.6 gunning

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.

4.7 risico-overgang

Het registergoed betreft feitelijk een perceel onbebouwd terrein. Op grond van artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

4.8 betaling koopprijs

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c van de AVVE dient betaling van de koopprijs te geschieden uiterlijk dertig (30) dagen na gunning.

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 AVVE 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 AVVE 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 AVVE 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 ontleen 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 betreft feitelijk een perceel onbebouwd terrein. In aanvulling op artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44121_Kostenoverzicht Jongsmalaan Hardenberg.pdf

DuretTrip notarissen
Harm Smeengekade 24, 8011 AK Zwolle
Postbus 1575, 8001 BN Zwolle
T 038 - 421 58 76
E info@durettrip.nl
W www.durettrip.nl

DuretTrip
notarissen

Blijkens de veilingvoorwaarden komen (ondermeer) de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper - voorzover verschuldigd:-

- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de eventuele overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- 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;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en bijlatten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop;
- de exploitkosten;
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

INDICATIE VAN DE KOSTEN
Jongsmalaan ongenummerd te Hardenberg
per 9 mei 2019

Het honorarium van de notaris (excl. BTW)	€	5.750,00
BTW over het bedrag honorarium van de notaris	€	1.207,50
Overdrachtsbelasting (*) -voorzover verschuldigd-	<i>p.m.</i>	
Kadastraal recht inschrijving akte(n)	€	137,50
Kadastrale recherches (excl. BTW)	€	500,00
BTW over het bedrag kadastrale recherches	€	105,00
Kosten doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen	€	300,00
BTW over het bedrag kosten doorhaling	€	63,00
Griffierecht ex 3:273 (zuivering inschrijving(en))	€	127,00
De kosten van ontruiming na de aflevering	<i>p.m.</i>	
Kosten www.openbareverkoop.nl (gebruik platform etc.)	€	695,75
Kosten www.openbareverkoop.nl (publicatie)	€	598,95
Kosten www.openbareverkoop.nl (biedproces)	€	635,25
Kosten deurwaarder voor uitgebrachte exploitatie	€	469,86
Leges gemeente Hardenberg	€	53,60

De kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is	<i>p.m.</i>
Inzetpremie	<i>p.m.</i>
Eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop, die thans nog niet bekend zijn	<i>p.m.</i>
Bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord	<i>p.m.</i>
Totaal (behoudens P.M.-posten)	€ <u>10.643,41</u>

(*) De overdrachtsbelasting wordt berekend over:
de koopprijs, vermeerderd met de veilingkosten die door de verkoper op grond van de geldende veilingvoorwaarden voor rekening van de koper worden gebracht.
Deze berekening is gebaseerd op het besluit 'Overdrachtsbelasting. Maatstaf van heffing' van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien, nummer 2017-36415.

Naast de hiervoor vermelde opsomming van kosten dient u nog rekening te houden met (ondermeer):

- Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (zie ook artikel 3.2. bijzondere veilingvoorwaarden)
- Eventuele kosten van de advocaat bij onderhandse verkoop
- Griffierechten bij onderhandse verkoop