



**SPLITSINGSAKTE
Koopgarantmodel**

voor: Woningbouwvereniging "de Combinatie"

van: Idenburglaan 2 tot en met 24 te Zeist (even)
Professor M.W.F. Treublaan 17 tot en met 31 te Zeist (oneven)
Thorbeckelaan 30 tot en met 44 te Zeist (even).

d.d.: 4 december 2009

Van Rhijn notarissen
Woudenbergseweg 5
Postbus 70
3700 AB Zeist
telefoon: 030 - 692 08 66
telefax: 030 - 692 51 76



Van Rhijn notarissen te Zeist

SPLITSINGAKTIE Koopgarantmodel

Heden, vier december tweeduizend negen, _____
verscheen voor mij, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris met plaats van
vestiging Zeist: _____
mevrouw mr Anne Heleen Schrama, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende
te: 3701 BA Zeist, Woudenbergseweg 5, geboren te Maurik op achttien september
negentienhonderd zevenenzeventig, _____
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de heer Willem DE BRUIN, geboren te 's-Gravenhage op zestien november _____
negentienhonderd tweeënvijftig, wonende te 3703 SJ Zeist, Cornelis _____
Schellinglerlaan 60, geïdentificeerd aan de hand van Nederlandse _____
identiteitskaart nummer IC9379280, afgegeven te Zeist op negentwintig _____
december tweeduizend vier; _____
te dezen handelend als enig bestuurder van de vereniging: _____
WONINGBOUWERENIGING "DE KOMBINATIE", statutair gevestigd
te Zeist en kantoorhoudende te 3702 AH Zeist, Stenlaweg 44, ingeschreven in
het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer
30039138, _____
en handelend met goedkeuring van de raad van toezicht (artikel 14 van haar _____
statuten), van welke goedkeuring blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk, _____
en als zodanig de vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigend, _____
Woningbouwvereniging De Combinatie hierna te noemen: De Combinatie. _____
Hoedanigheid verschenen persoon _____
Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee
aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld,
tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt. _____
De verschenen persoon verklaarde het volgende: _____
Aan De Combinatie behoren toe de navolgende registergoederen: _____
- een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer
1170, groot éénentwintig aren en veertig centiaren (21 a en 40 ca), met
de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit achtentwintig (28)
woningen, plaatselijk bekend 3705 DE Zeist, Idenburglaan 2 tot en met
24, 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 17 tot en met 31 en 3705
KM Zeist, Thorbeckelaan 30 tot en met 44; _____
- een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer
1538, groot één are en zeventig centiaren (1 a en 70 ca), plaatselijk
bekend nabij 3705 DE Zeist, Idenburglaan 2 tot en met 24; _____
- een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer
1539, groot vijfenzeventig centiaren (75 ca), plaatselijk bekend nabij
3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 30 tot en met 44; _____
- een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer
1540, groot twee aren en vijftien centiaren (2 a en 15 ca), plaatselijk



bekend nabij 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 17 tot en met 31.

De Combinatie heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar rechten op bedoelde opstallen en de daarbij behorende grond met toebehoren, zulks in de zin van artikel 5:106, alsmede tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. _____

TEKENING

Voormede onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één (1) blad; de tekening zal aan deze akte worden gehecht. _____

De tekening is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder op negen november tweeduizend negen. _____

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer; voorts is daarbij voor gemeld kadastraal perceel/ gemelde kadastrale percelen vastgesteld de complexaanduiding 1570-A. _____

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

II. VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN SPLITSING.

zulks conform het modelreglement, zoals dit is ontworpen door een commissie, benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland in de voormalige bewaring Utrecht op achttien januari daarn in deel 13420 nummer 174. Bedoeld modelreglement is aangevuld/gewijzigd doordat op de onderhavige splitsing onder meer bepalingen die samenhangen met Koopgarant door De Combinatie van toepassing zijn verklaard, met dien verstande dat na te melden artikelen zijn aangepast/gewijzigd: _____

- artikel 1 lid aa en ab toegevoegd; _____
- artikel 8 lid 1 en 2; _____
- artikel 9 lid 1 sub j toegevoegd, sub k was sub j; _____
- artikel 10; _____
- artikel 11 lid 3; _____
- artikel 12 lid 4; _____
- artikel 13 lid 2 en 3; _____
- artikel 15 lid 1, 5 en 8; _____
- artikel 20 lid 1 _____
- artikel 22 lid 2; _____
- artikel 23 lid 2 en 3; _____
- artikel 24a toegevoegd; _____
- artikel 25 lid 1; _____
- artikel 26 lid 1; _____
- artikel 27 lid 2; _____



- artikel 27 lid 3 toegevoegd; _____
 - artikel 28 lid 1 en 3; _____
 - artikel 28 lid 7 toegevoegd; _____
 - artikel 31 lid 1; _____
 - artikel 35 lid 2 en 5; _____
 - artikel 36 lid 3 toegevoegd; _____
 - artikel 40 lid 1; _____
 - artikel 41 lid 2 _____
 - artikel 42 lid 1, 2 en 3; _____
 - artikel 43 lid 3; _____
 - artikel 45 lid 2, 4, 5 en 8; _____
 - artikel 47 lid 2 en 3; _____
 - artikel 49; _____
 - artikel 52 lid 5; _____
 - artikel 52 lid 9 toegevoegd _____
 - artikel 53 lid 1, 3, 4, 5, 6 en 7; _____
 - artikel 55; _____
 - artikel 60 lid 7; _____
 - artikel 63; _____
 - artikel 64 toegevoegd; _____
 - artikel 65 toegevoegd; _____
- terwyl Annex 1 van het modelreglement niet van toepassing is. _____

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN _____

Voormeld registergoed wordt gesplitst in achttwintig (28) appartementsrechten, te weten: _____

SPLITSING _____

De rechten van De Combinatie op voormeld gebouw met bijbehorende grond worden gesplitst in de navolgende achttwintig (28) appartementsrechten:

1. appartementsrecht 1 _____

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en berging in de kelder en verder aanbehoren, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Idenburglaan 2, kadastraal bekend gemeente Zeist, secte P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 1, _____
uitmakende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfenzestigste (75/2.065) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsgebouw bestaande uit achttwintig (28) woningen en achttwintig (28) bergingen en verder aanbehoren, waaronder een gemeenschappelijk pad een gemeenschappelijke hal en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Idenburglaan 2 tot en met 24, Professor M.W.F. Treublaan 17 tot en met 31 en Thorbeckelaan 30 tot en met 44, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend, gemeente Zeist, secte P nummers 1170, 1538, 1539 en 1540, in totaal groot zesentwintig aren (26 a); _____

2. appartementsrecht 2 _____



plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 34 kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 8, uitmakende het vijfenzestig/tweeduizend vijfenzestigste (65/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

9. appartementsrecht 9 _____
het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 38 kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 9; uitmakende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfenzestigste (75/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

10. appartementsrecht 10 _____
het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 42, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 10, _____
uitmakende het vijfenzestig/tweeduizend vijfenzestigste (65/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

11. appartementsrecht 11 _____
het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 17, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 11, _____
uitmakende het vijfenzestig/tweeduizend vijfenzestigste (65/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

12. appartementsrecht 12 _____
het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 21, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 12, _____
uitmakende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfenzestigste (75/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

13. appartementsrecht 13 _____
het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 25, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 13, _____
uitmakende het vijfenzestig/tweeduizend vijfenzestigste (65/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

14. appartementsrecht 14 _____



het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin, garage en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 29, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 14, _____
uitmakende het éhonderd tien/tweeduizend vijfenzestigste (110/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

15. appartementsrecht 15 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Idenburglaan 4, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 15, _____
uitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

16. appartementsrecht 16 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Idenburglaan 8, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 16, _____
uitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

17. appartementsrecht 17 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Idenburglaan 12, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 17, _____
uitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

18. appartementsrecht 18 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Idenburglaan 16, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 18, _____
uitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

19. appartementsrecht 19 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Idenburglaan 20, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, _____



appartementsindex 19, _____
uitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld
aandeel in voormelde gemeenschap; _____

20. appartementsrecht 20 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de
kelder, plaatselijk bekend te 3705 DE Zeist, Thorbeckelaan 24 kadastraal
bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A,
appartementsindex 20, _____
uitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

21. appartementsrecht 21 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de
kelder, plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 32, kadastraal
bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A,
appartementsindex 21, _____
uitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld
aandeel in voormelde gemeenschap; _____

22. appartementsrecht 22 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de
kelder, plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 36, kadastraal
bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A,
appartementsindex 22, _____
uitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

23. appartementsrecht 23 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de
kelder, plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 40, kadastraal
bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A,
appartementsindex 23, _____
uitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld
aandeel in voormelde gemeenschap; _____

24. appartementsrecht 24 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de
kelder, plaatselijk bekend te 3705 KM Zeist, Thorbeckelaan 44, kadastraal
bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A,
appartementsindex 24, _____
uitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____

25. appartementsrecht 25 _____



het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 19 kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 25,
nitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

26. appartementsrecht 26 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 23, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 26,
nitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

27. appartementsrecht 27 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 27, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 27,
nitmakende het zeventig/tweeduizend vijfenzestigste (70/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

28. appartementsrecht 28 _____
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede etage, met loggia en berging in de kelder, plaatselijk bekend te 3705 CZ Zeist, Professor M.W.F. Treublaan 31, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P complexaanduiding 1570-A, appartementsindex 28,
nitmakende het tachtig/tweeduizend vijfenzestigste (80/2.065) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.
De combinatie is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten. _____

REGLEMENT

INLEIDING

De onderhavige splitsing in appartementsrechten geschiedt door een stichting die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.
Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde stichting in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de leefbaarheid in het complex en de woonomgeving.

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder: _____



- a. "de 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 voorzover niet vallende onder i; _____
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; _____
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement zoals 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 _____
- r. lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- f. "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 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. "reserfefonds": het reserfefonds 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; _____
- aa. "de woningcorporatie": _____

- De Combinatie gevestigd te Zeist; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is. _____

Tot de doelstelling van de woningcorporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. _____

Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden streeft de woningcorporatie naar een goede beheersituatie van het gebouw. _____

Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 24a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen. _____

ab. "planmatig onderhoud": volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden. _____

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van de 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 de 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 kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. _____
3. Iedere eigenaar en/of 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 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 dienen 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 henzelf, 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 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 uithwendige 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 de 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 SPLITTING 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 breukdeel als vermeld bij de omschrijving van zijn appartementsrecht. _____
De aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten; eventuele tuinen zijn daarbij niet meegerekend. Een berekening van bedoelde aandelen, opgemaakt door Ingenieursbureau Geo-Splitsing de dato zes april tweeduizend negen is aan deze akte gehecht. _____
2.
 - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. _____
 - b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. _____
 - c. Administratiekosten _____
In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden alle gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten.. De vergadering kan anders beslissen. _____
Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars. _____
 - d. Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater _____
In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de in artikel 9 sub h en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en koudwater alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van bemetering en administratie, over de eigenaars omgeslagen naar evenredigheid van ieders verbruik, zulks op basis van het daarvoor door de leverancier dan wel vereniging gehanteerde bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht door de betreffende leverancier. _____
 - e. In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten voor service-werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak en huismeester, voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen. _____
 - f. Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde,

beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht. _____

3. Indien een recht van opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. _____
4. In geval 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 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 en vernieuwingen 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 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 door de eigenaar van een

- appartementrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; _____
- j. de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex; _____
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering. _____
2. Tot de baten die aan de gemeenschappelijke 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. De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en zonnodig tijdig te vernieuwen. _____
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht. _____
2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde lid en ter voldoening van niet-voorzienbare 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. _____
3. Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen. _____
4. Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie (3) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw. _____
5. Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering. _____
6. De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter besissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige die aantoonbaar dient te voldoen aan vereisten zoals die worden gesteld in een landelijk toegepaste kwaliteitscertificering voor bouwkundigen. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van

- overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te Utrecht. —
7. De vergadering kan besluiten, dat over gelden van het reservefonds slechts kan worden beschikt 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. —

D. JAARLIJKE 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 voorschotbijdrage 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 een/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. —
- De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan. —
- 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, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten 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 een 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 exploitatierkening 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 ten goede komen aan het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. _____

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. _____

Artikel 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, kan zijn schuld worden 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, ook die van rechtskundige bijstand voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. _____

Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur. _____

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn de eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de



1. In het geval van onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing, verplichtingen, die uit de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing, voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In het geval van ondersplitsing zijn de onderigenaars 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 gewestigd, 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. VERZEKERING

Artikel 15.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekerden 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. In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur zelfstandig bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar. 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 der 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 van 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 (1%) 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 bankrekening 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 laatstgenoemd 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 betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. _____
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: —
“Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. —
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. _____
Nietsmin 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. In geval 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 elfftuizend driehonderdvijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur geaarmerkt afschrift van de notulen der 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 of zijn rechtsopvolger.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. GE BRUIK, 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 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 trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads)verwarmingsinstallatie 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 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 warmwater voorziening, met inbegrip van radiatoren, radiatorcranen 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 anderszortige 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, naamkarthouders) 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 aanbrengring 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 _____

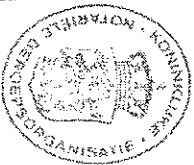
1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. _____
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke 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. _____

De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5 en 6 van overeenkomstige toepassing. _____

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 appartementenrechten 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 lui druchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor 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



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 (schotel)antennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.
2. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.
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 de 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 verregen toestemming van het bestuur en van de woningcorporatie, 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, dienen het bestuur en de woningcorporatie vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. _____

Het bestuur en de woningcorporatie kunnen 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, kunnen het bestuur en de woningcorporatie 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. _____

Artikel 24a _____
In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het complex het volgende. _____

Leefbaarheid _____
Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt. _____
Leefbaarheidswaarborg _____

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen. _____
Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit: _____
- het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving: _____



- het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd; _____
 - het aanstellen van een huismeester of buurtmeester; _____
- G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN** _____

Artikel 25 _____

1. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van _____ elk van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 28; wonen; _____ Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming; _____ 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 achtneming van de bepalingen in dit reglement; _____

Artikel 26 _____

1. Met betrekking tot de in pandige privé gedeelten van de woningen geldt het navolgende: _____
 - a. Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Bedeelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd. _____
 - b. Indien één van de eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen; _____
 - c. De eigenaar van het onder b bedoelde belendend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek; _____
 - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen; _____
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het



- geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. _____
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder 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 betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. _____
- h. De uitvoering van het hiervoor bepaalde vindt plaats zonder enige rechtelijke tussenkomst. _____
- i. Het bepaalde in dit lid onder a tot en met h is niet van toepassing op de sanitaire ruimten en de keukens, mits deze niet verticaal gelegen zijn direct boven of onder de woonkamer of slaapkamers van de overige woonappartementen. _____
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. _____
3. Bestande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. _____

Artikel 27

1. 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. _____
2. Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. _____
- Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende: _____
- a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keukens, badkamer en toilet; _____
- b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keukens een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel; _____
- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeeltes mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven. _____



3. Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in de tuinen is niet toegestaan. _____

Artikel 28 _____

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. _____
 Tot dat onderhoud behoort met name: _____
 herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van 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. _____
 Voorts is iedere eigenaar en gebruiker verantwoordelijk voor een volledige en correcte meting van het warmteverbruik binnen het privé gedeelte in geval van collectieve verwarming. _____
 Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of dakterrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht. _____
 Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegeldragers worden aangebracht. _____
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 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 voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen. _____
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 voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. _____
7. Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten. _____

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. _____

De kosten van een met het oog op een verantwoord waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinofhoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaraan volgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker. _____

De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de



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 angebracht 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 de 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 opgand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontrangen 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 _____

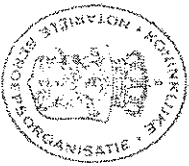
- Artikel 34** _____
1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte. _____
 2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich 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 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. _____
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar. Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar. _____
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. De eigenaar 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 betrokkene 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. _____

3. Indien en voor zover de Woningcorporatie eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de haar toebehorende appartementsrechten. _____

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/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. _____

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur 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 hij 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. ONTZEKING 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 eventuele 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 de 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 één of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. _____

2. Worden één 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 afloop 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 APPARTEMENTSRRECHT _____

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 op het appartementsrecht. _____

Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur is een eigenaar niet bevoegd om een appartementsrecht onder te splitsen in appartementsrechten. _____

Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de woningcorporatie is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. _____

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 in houdt 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 ter zake 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 ter zake 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 ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage



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 één 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. Indien door de vergadering geen bedrag als in de vorige zin bedoeld, is vastgesteld, wordt het bedrag van de boete voor elke overtreding geacht eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€ 75,00) zal zijn. _____
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 VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING _____

I. Algemene bepalingen _____

Artikel 42 _____

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging; de statuten van die vereniging maken onderdeel uit van het reglement. _____
2. De naam van de vereniging luidt: _____
Vereniging van Eigenaars Idenburglaan 2 – 24 (even nummers). Trenblaan 17 – 31 (oneven nummers) en Thorbeckelaan 30 – 44 (even nummers) te Zeist; zij is gevestigd te Zeist. _____
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. _____
In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en onderhoudstoestand van het complex en de leefbaarheid in het gebouw en de woonomgeving in goede staat te houden. _____
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. Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld. De gelden van het reservefonds worden, voor zover de vergadering hiertoe besluit, 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 onderregenars gelijk te zijn aan dit boekjaar. _____

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen van eigenaars 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 (6) maanden na afloop van het boekjaar behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering, 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 ten minste 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 vier 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 een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter een door de eigenaars voorgedragen persoon. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij 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 ten minste **tweeëntwintig (22) dagen** - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - 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. _____
In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen. _____
 9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De volmachtigde 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



2. van dat recht anders is bepaald. _____
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tweeduizend vijfenzestig (2.065). _____
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8 lid 1 bedoelde breukdelen. _____
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgeoefend 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 verveelvoudigen, 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 worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereeniging waren uitgebracht. _____
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 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 in geval van ondersplitsing aan meer eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één nummer of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. _____
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede nummer bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Ieder der eigenaars 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 inachtname van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden, tenzij de vergadering anders besluit. Een besluit als in de vorige zin bedoeld



komt slechts tot stand indien de meerderheid van de eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft uitgesproken. 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 onderzoeken 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



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 voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. — De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschilden 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, voorzover 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 uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan; _____
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, voorzover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid; _____
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat. _____
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden 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/derden 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 oproep 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 uithoefsel 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. _____
- In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: De Combinatie, gevestigd te Zeist. _____
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. _____
- De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast Eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van eigenaars. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over welk Eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter besissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedeelde deskundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te Utrecht. _____
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. _____
- Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen beheerder, heeft daarnaast de volgende taken: _____
- het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande inhoudelijke agendapunten in de vergadering; _____
 - bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder; _____
 - het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en het algehele leefklimaat betreft; _____
 - het op verzoek van de woningcorporatie verlenen van medewerking aan deelname van huurders in de vergadering; _____
 - het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw. _____
5. Het bestuur heeft 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 tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of een nader door de vergadering vast te stellen hoger bedrag te boven gaande. _____
- Het bestuur heeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. _____
6. Voor zover 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 vijftuizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen hoger bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter. _____
7. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur ten minste één 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 ten minste 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



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 kwijgescholden. _____
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, voor zover deze nog werking kunnen hebben op een der eigenaars of toekomstige eigenaars. De bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt ten minste zeven (7) jaar. —

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 verstreken 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 ten minste 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 (5) 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 ten minste 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. HUISHOUDDELIJK 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. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
3. 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. _____



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/vijfden 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 hoofdgerechtigde. 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.

R. SLOTBEPALINGEN

Artikel 63

De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 64

De woningcorporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten zijn als instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn.

Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.

Artikel 65

De in dit reglement omschreven rechtspositie van de woningcorporatie wordt beëindigd zodra:

- de woningcorporatie daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en
- de vergadering heeft besloten met bedoeld verzoek van de woningcorporatie in te stemmen.

Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Gemelde registergoederen zijn door de Combinatie in eigendom verkregen: —
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1170, door de inschrijving in register hypotheken nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, in de voormalige bewaring Utrecht, op negenentwintig januari negentienhonderd zevenentachtig in deel 5486 nummer 20 van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig januari daaraanvoorafgaande verleden voor mr M.A. van Rhijn, destijds notaris te Zeist, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand van het recht om ontbinding van de



overeenkomst te vorderen is gedaan, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals deze artikelen van toepassing waren vóór één januari negenienhonderd tweeënnegentig; — voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummers 1538, 1539 en 1540, door het passeren van een akte van levering op drie december tweeduizend negen voor mij, notaris, welke akte na passeren onverwijld is ingeschreven bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, van welke inschrijving datum, deel en nummer nog onbekend zijn. —

ERFDIENSTBAARHEDEN, BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN

Van het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en bedingen met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1170, is mij, notaris, niet gebleken. —

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en bedingen met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummers 1538, 1539 en 1540, wordt verwezen naar genoemde akte van eigendomsverkrijging, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: —

“WIJZIGING FEITELIJK GEBRUIK

Artikel 7

1. *De koper verplicht zich jegens de gemeente Zeist voor een periode van tien (10) jaren, gerekend vanaf het tijdstip van de notariële akte van levering — van de onroerende zaak, aan de gemeente een vergoeding te betalen — indien aan de koper door de gemeente toestemming of vergunning wordt verleend op het hierbij door hem gekochte een gebouw bouwwerken op te richten. Deze vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de huidige — kooprijks voor de grond en de alsdan door een door partijen nader aan te wijzen makelaar-taxateur gevaardeerde prijs kosten koper voor — bouwgrond en dient te worden voldaan binnen een maand na de datum — van de hiervoor genoemde toestemming of vergunning. —*
2. *Bij elke vervreemding van het hierbij verkochte moeten de in dit artikel — genoemde bedingen aan elke rechtsopvolgende worden opgelegd, onder — verbeurte door de nalatige vervreemder van een door het enkele feit van — de overtrekking aan de gemeente Zeist verschuldigde boete van — vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder dat enige — ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, en — onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. Deze — boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na daartoe — strekkende aanmaning van de gemeente. Deze aanmaning wordt niet — verzonden, dan nadat de overtreder tenminste dertig dagen tevoren per — aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkelijk is gemaakt en zal — achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de gemeente aan — het in dit artikel bepaalde is voldaan. —*



3. De in dit artikel genoemde bedingen verliezen hun geldigheid: _____
- a. na verloop van de periode van tien (10) jaren als genoemd in het _____ eerste lid; ofwel _____
- b. nadat de in de eerste lid genoemde vergoeding is voldaan omdat aan de koper door de gemeente toestemming of vergunning is verleend op het hierbij verkochte een gebouw of bouwwerken op te richten. _____
- Kabels en leidingen** _____

Artikel 8 _____

1. De koper verplicht zich jegens de gemeente Zeist om op verzoek van ieder van de hierna te noemen instellingen, om niet en voor onbepaalde tijd, _____ zults in verband met de bestemming van de bestaande toestand, op het hierbij verkochte ten behoeve van ieder van de navolgende instellingen de navolgende zakelijke rechten van opstal, als bedoeld in de artikelen 101 tot en met 105 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, te vestigen: _____
- a. in verband met de aanwezigheid van kabels van de centrale antenne- inrichting in de omroerende zaak, één en ander zoals op de _____ aangehechte tekening nader aangegeven: _____
- b. in verband met de aanwezigheid van een gasleiding in de omroerende zaak, één en ander zoals op de aangehechte tekeningen nader _____ aangegeven: _____
- ten behoeve van Eneco Energie Zeist en Omstreken te Zeist _____
- het zakelijk recht van opstal tot het hebben, houden, onderhouden, _____ gebruiken en instandhouden van een gasleiding in de grond van het _____ verkochte. _____
- c. in verband met de aanwezigheid van een telefoonkabel in de _____ omroerende zaak, één en ander zoals op de aan deze akte gehechte _____ tekening nader aangegeven: _____
- ten behoeve van KPN Telecom B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, mede- kantoorhoudende te Utrecht, het zakelijk recht van opstal tot het _____ hebben, houden, onderhouden, gebruiken en instandhouden van een- transmissiekabel in de grond van het verkochte. _____
- d. in verband met de aanwezigheid van een elektriciteitskabel in de _____ omroerende zaak, één en ander zoals op de aangehechte tekening _____ nader aangegeven: _____
- ten behoeve van Eneco Energie, het zakelijk recht van opstal tot het _____ hebben, houden, onderhouden, gebruiken en instandhouden van een- elektriciteitskabel in de grond van het verkochte. _____
- e. in verband met de aanwezigheid van een waterleidingbuis in de _____ omroerende zaak, één en ander zoals op de aangehechte tekening _____ nader aangegeven: _____



ten behoeve van Vitens N.V., gevestigd te Utrecht, het zakelijk recht van opstal tot het hebben, houden, onderhouden, gebruiken en instandhouden van een waterleidingbuis in de grond van het verkochte. _____

f. de koper verplicht zich, indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist dat wenssen of nodig oordelen medewerking te verlenen aan de vestiging van de erfjtenstbaarheid dat palen, draden, kabels, isolatoren, rosetten, aankondigingsborbies en pijpleidingen voor openbare doeleinden bestemd op, in aan of boven het perceel en de daarop te stichten bouwwerken worden aangebracht, onderhouden en vervangen. Omtrent de plaats en het tijdstip waarop de bedoelde voorzieningen dienen te worden aangebracht zal tevoren overleg met de koper worden gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten voortbestaan. _____

2. Bij elke verruemding van het hierbij verkochte moeten de bedingen genoemd in lid 1 en 3, alsmede dit beding, aan elke rechtsopvolgende worden opgelegd, onder verbeurte door de nalatige verruemder van een door het enkele feit van de overtredding aan de gemeente Zeist verschuldigde boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. Deze boeten dient te worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente. Deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de overtreder tenminste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkszaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de gemeente aan het in dit artikel bepaalde is voldaan." _____

SPLITSINGSVERGUNNING

De wegens de Huisvestingsverordening 1997 vereiste splitsingsvergunning van de gemeente Zeist is verleend bij besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato tweëntwintig april tweeduizend negen. _____

Een kopie van het besluit zal aan deze akte worden gehecht. _____

SLOT

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

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. _____

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend, _____

om negen uur en vijfderdertig minuten. _____

Ondertekend door de verschenen persoon en de notaris. _____



VOOR AFSCHRIFT

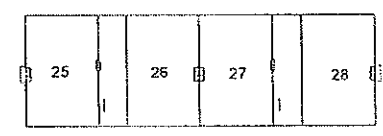
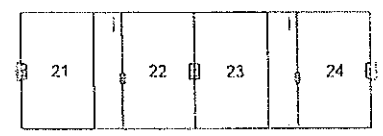
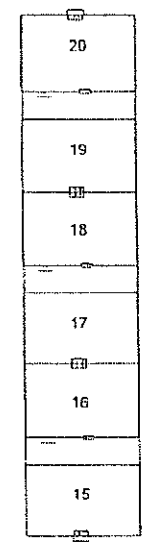
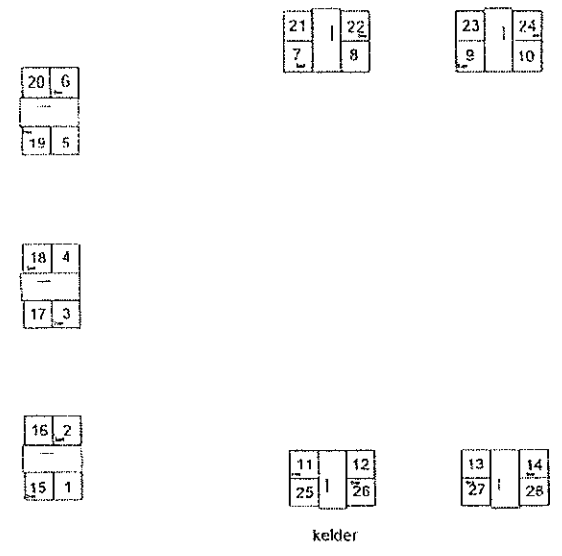
blad 49

FB/SH/2009.000217.01

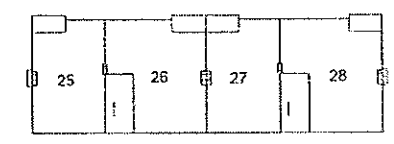
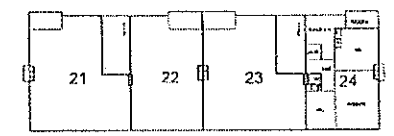
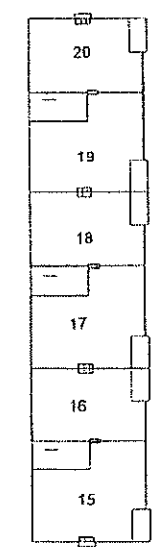
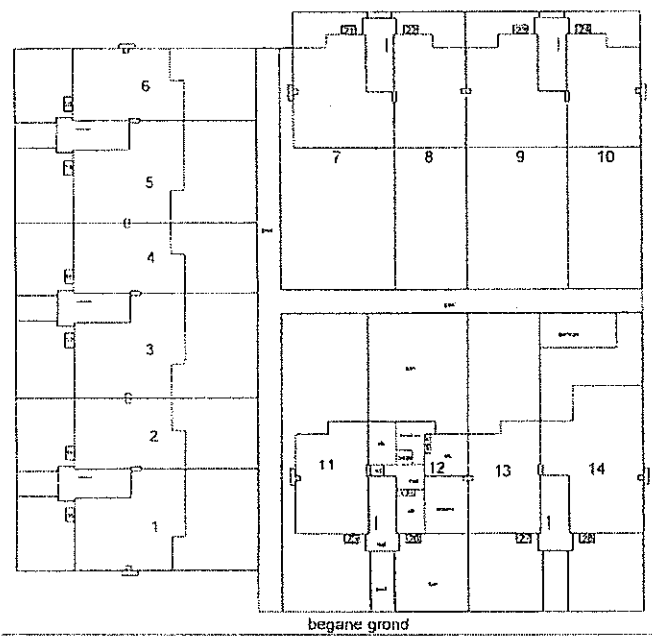
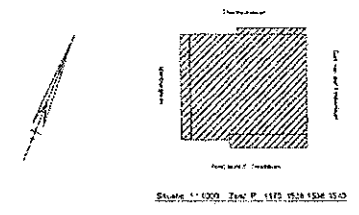
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Zeist P. 1170, 1538, 1539, 1540.

Aangevraagd en gewaarmerkt d.d. De notaris,

Schaal 1 : 200
 = Gemeenschappelijk



2e etage



1e etage

