



Contactpersoon	B.C. van Gent-de Graaff register notarislerk   vastgoed & projecten	Aktenummer	212102.01-2
E-mailadres	t.vangent@vbcnotarissen.nl		
Telefoon	+31 (0)85 6 207 167	Status	<b>Concept</b>
Postbus	Postbus 49, 3800 AA Amersfoort	Datum	25-11-2021

---

## **SPLITSING**

*Appartementengebouw Hanzesluis  
deelgebied 1 fase 3 plan Waterfront te Harderwijk*

Op [●] verscheen voor mij, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:

[●], te dezen handelend als gevolmachtigde van

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; en
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Trebbe Wonen B.V.**, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende te 7514 AB Enschede, Tubantiasingel 63, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61889008, te dezen handelend in hun hoedanigheid van enige vennoten van de vennootschap onder firma: **V.O.F. Ontwikkelingscombinatie BPD/Trebbe**, gevestigd en kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64430073;

hierna te noemen: **Gerechtigde**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING**

1. Gerechtigde is eigenaar van de volgende onroerende zaak:  
percelen grond, gelegen in deelgebied 1 fase 3 van het plan Waterfront te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E nummers**:
  - a. **6550**, groot vijf (5) are en vijfennegentig (95) centiare;
  - b. **6560**, groot zevenennegentig (97) centiare;
  - c. **6564**, groot drieëntwintig (23) centiare;bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, omvattende vijftien (15) woningen, tien (10) parkeerplaatsen, vijftien (15) bergingen en twee (2) bedrijfsruimten en verder aanbehoren;  
welke percelen zijn belast met een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Harderwijk;  
hierna aangeduid als: **Registergoed**.
2. Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 82197 nummer 101 van de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig september tweeduizend eenentwintig, van een afschrift van een akte van levering op twintig september tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. T.S. de Lange, notaris te Amsterdam (hierna te noemen: **de**

**Aankomsttitel).****OMSCHRIJVING VOORGENOMEN SPLITSING**

1. Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Voormeld Registergoed is uitgelegd in een tekening van alle lagen bestaande uit twee (2), waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van voormeld wetboek.
3. Blijkens het bewijs van in depotname is bedoelde tekening op [●] goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, die daarbij heeft vastgesteld dat de complexaanduiding zal zijn: 0000-A en dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer [●].
4. Bedoelde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht.
5. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende appartementsrechten ontstaan:
  1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 1**, uitmakende het drieënvijftig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (53/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
  2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 2**, uitmakende het drieënvijftig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (53/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
  3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, berging en parkeerplaats, gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 3**, uitmakende het achtennegentig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (98/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
  4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats gelegen op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 4**, uitmakende het éénhonderd vijftien/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (115/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 5**, uitmakende het éénhonderd achtenvijftig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (158/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 6**, uitmakende het achtennegentig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (98/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en een berging op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 7**, uitmakende het drieënzestig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (63/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 8**, uitmakende het éénhonderd vijftien/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (115/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op tweede verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 9**, uitmakende het éénhonderd achtenvijftig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (158/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 10**, uitmakende het achtennegentig/ééenduizend zeshonderd zevenentwintigste (98/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een berging op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te

- Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 11**, uitmakende het drieënzestig/éénderduizend zeshonderd zevenentwintigste (63/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
12. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 12**, uitmakende het éénhonderd vijftien/éénderduizend zeshonderd zevenentwintigste (115/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
13. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 13**, uitmakende het éénhonderd achtenvijftig/éénderduizend zeshonderd zevenentwintigste (158/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
14. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een berging en parkeerplaats op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 14**, uitmakende het achtennegentig/éénderduizend zeshonderd zevenentwintigste (98/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
15. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een berging op de begane grond, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 15**, uitmakende het drieënzestig/éénderduizend zeshonderd zevenentwintigste (63/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
16. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 16**, uitmakende het tweeënvijftig/éénderduizend zeshonderdzevenentwintigste (52/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
17. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Jantje Boonenstraat te Harderwijk, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk sectie E complexaanduiding 0000-A, appartementsindex 17**, uitmakende het negenenzestig/éénderduizend zeshonderdzevenentwintigste (69/1.627<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan Gerechtigde.

## **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

Gerechtigde gaat hierbij over tot de sub B bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het volgende reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

*Daarbij stelt de Gerechtigde het splitsingsreglement vast, mede gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan een afschrift op negentien december tweeduizend zeventien in de openbare registers voor registergoederen is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160, met de wijzigingen en aanvullingen die de Gerechtigde noodzakelijk acht.*

*Voorts wordt hierbij door de Gerechtigde een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het splitsingsreglement.*

*Het door de Gerechtigde vastgestelde splitsingsreglement komt als volgt integraal te luiden:*

### **A. Definities en algemene bepalingen**

#### **Artikel 1**

##### **Definities**

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- **Akte:**  
de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementsrecht:**  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- **Artikel:**  
een artikel van het reglement;
- **Beheerder:**  
de door de vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **Bestuur:**  
het bestuur van de vereniging;
- **Boekjaar:**  
het boekjaar van de vereniging;
- **Commissie:**  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **BW:**  
het Burgerlijk Wetboek;
- **Eigenaar:**  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- **Gebouw:**  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Gebruiker:**

degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

- Gemeenschap:  
de in de splitsing betrokken goederen;
- Gemeenschappelijke Gedeelten:  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de gemeenschappelijke ruimten;
  - de grond voor zover niet vallend onder x; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- Gemeenschappelijke Ruimten:  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- Gemeenschappelijke Zaken:  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- Grond:  
de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Huishoudelijk Reglement:  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- Jaarrekening:  
de jaarrekening van de vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Jaarverslag:  
het jaarverslag van de vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Meerjarenonderhoudsplan:  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- Onderappartementsrecht:  
een Appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- Ondereigenaar:  
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- Ondersplitsing:  
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- Privé-gedeelte:  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- Raad van Commissarissen:  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- Reglement:  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- Reglement van Ondersplitsing:  
het bij de Akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele

- wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Reservefonds:  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - Splitsing:  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - Splitsingstekening:  
*de bij de Akte behorende tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;*
  - Vereniging:  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - Vereniging van Ondereigenaars:  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - Vergadering:  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - Voorzitter:  
de voorzitter van de Vergadering.
  - Zonnepanelen:  
*de zich op de daken van het Gebouw bevindende fotovoltaïsche zonnecellen met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren.*
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar 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, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.  
Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

## Artikel 3

### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of 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 beperken.

#### Artikel 4

##### Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

#### Artikel 5

##### Afwenden gevaar

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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 6

##### Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnde Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

##### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

### **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

#### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

*Ieder van de Eigenaars is in de Gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor het breukdeel waarvan de noemer telkens éénduizend zeshonderd zevenentwintig (1.627) bedraagt en de teller het voor de Appartementsrechten steeds bij de omschrijving van de Appartementsrechten de vermelde aandeel in de Gemeenschap.*

*Bij het berekenen van de Aandelen zijn de oppervlakten van de Privé-gedeelten als grondslag gebruikt (gebruiksoppervlakte voor de woningen bruto en waarbij de buitenruimten voor vijftig procent (50%) zijn meegerekend), een en ander conform de aan*



deze akte gehechte **Bijlage**.

*Indien het daadwerkelijke aantal vierkante meters echter op enig moment mocht komen te wijzigen of anders mocht blijken te zijn dan hiervoor vermeld, zal dit nimmer tot aanpassing leiden van de hiervoor vermelde breukdelen.*

### **C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds**

#### Artikel 9

##### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn -tenzij in het Reglement anders is bepaald- voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.
- Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

#### Artikel 10

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of

- een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. 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.
- 10.3 *In aanvulling op artikel 10.2 geldt de volgende afwijkende kostentoedeling: de schulden en kosten ter zake van het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Zonnepanelen, met inbegrip van bijbehorende installaties, kabels, leidingen, omvormers (al dan niet bevindend in een Privé-gedeelte) en overige werken, worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten naar rato van het aantal Zonnepanelen dat op het betreffende Appartementsrecht is aangesloten.*
- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

- 10.5. *In afwijking van het eerste lid van dit artikel bepaalde zijn de eigenaars verplicht voor elk Appartementsrecht een gelijk deel bij te dragen in de volgende schulden en kosten:*
- a. *de schulden en kosten van de administratie en beheer van het Gebouw en/of de grond als genoemd in Artikel 10 tweede lid onder c;*
  - b. *de schulden en kosten in verband met de artikel 49 bedoelde Vergadering;*
  - c. *de schulden en kosten die zijn gemaakt in verband met het schoonhouden van de Gemeenschappelijke Gedeelten en zaken;*
  - d. *de schulden en kosten die voortvloeien uit de artikel 61 bedoelde beheerovereenkomsten;*
  - e. *de schulden en kosten die zijn gemaakt in verband met huisafval in geval van een gezamenlijke voorziening ten behoeve van alle Eigenaars en Gebruikers.*

#### Artikel 11

##### Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de **gezamenlijke Eigenaars** komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de buitenruimte casu quo het buitenterrein, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de luifel, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken en groendaken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privégedeelte(n) of tussen Privégedeelten;
  - b. het hek- en traliwerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-) verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privégedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
  - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels 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 Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privégedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
    - de lift(en);
    - de hydrofoor/-foren;
    - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;
    - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
    - de algemene beveiliging;
    - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
    - het drainagesysteem, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
    - *de Zonnepanelen*;
  - g. *de leidingen en buizen voor:*
    - *de afvoer van hemelwater en afvalwater*;
    - *het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g*;
  - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), 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.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

#### Artikel 12

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de **individuele Eigenaars** worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het

- Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
- c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
  - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
  - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
  - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
  - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in *een dekvloer of een binnenwand*, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
  - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
  - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.
  - j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de zonwering en/of screens die dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte.

### Artikel 13

#### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

### Artikel 14

#### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de

jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
  - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
  - d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de

begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.
- De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
- Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 15.4 *In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaren tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin de Gemeenschappelijke Gedeelten zullen worden opgeleverd.*
- 15.5. *Het bestuur zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, trachten te bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan die Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in dit reglement bepaalde te zijnen laste komt.*
- Alle (extra) kosten die voor de Vereniging verbonden zijn aan het voldoen aan het in Artikel 15.5 bepaalde komen voor rekening van de bedoelde Eigenaar.*

#### Artikel 16

##### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.
- Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
- De Jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de

- exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor 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, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes 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 BW, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als



is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 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.
- 18.3 *Ondersplitsing is zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering niet toegestaan.*
- 18.4 *De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).*

#### **E. Verzekeringen**

##### Artikel 19

##### Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten *inclusief sloop- en opruimkosten* van het Gebouw.
- De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé-gedeelten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten van de Appartementsrechten kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.
- De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij*

*een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.*

- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsens op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen 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, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*
- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven, dan geschiedt zij door overboeking van die uitkering naar de bankrekening van de Vereniging, waarna het Bestuur gehouden zal zijn die uitkering te plaatsens op een afzonderlijke bankrekening als bedoeld in het vierde lid van Artikel 19 van het Reglement.*
- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde

- gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 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 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

#### **F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

##### Artikel 20

##### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

##### Artikel 21

##### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en 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 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.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
  - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming

van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.
- 21.5 *Het gebruik van het gemeenschappelijke dak onder de Zonnepanelen komt toe aan de Eigenaar van de betreffende Zonnepanelen.*

#### Artikel 22

##### Uitleg Akte en Splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
  - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
  - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
  - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende Splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende Splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.
- 22.4 *Indien er verschil bestaat tussen de op de Splitsingstekening aangegeven begrenzingen van een Privé-gedeelte enerzijds en de daarmee samenhangende kadastrale grenzen anderzijds, hebben de kadastrale grenzen voorrang boven die van de Splitsingstekening.*

#### Artikel 23

##### Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het

onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet

- maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken). *Indien zich in een Privé-gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de Eigenaar van dit Privé-gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw.*
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 a. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen (*anders dan die bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht*), boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten. *Wind- en/of buitenzonwering, screens 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, screens en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.*

*Mocht deze toestemming zijn verleend, dan dient de kleur en het type van de voormelde voorwerpen alsmede de constructie door de Vergadering te worden bepaald, zulks teneinde er voor te waken dat eenvormigheid in de kleurstellingen voor het gehele Gebouw gewaarborgd blijven en gevaarzetting wordt voorkomen.*

- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.10.
- 24.6 *Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw dienen te worden geduld.*

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 a. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- b. *In afwijking van het in dit Artikel bepaalde is de Eigenaar van de Appartementsrechten met indexnummers 16 en 17 om deze Appartementsrechten bouwkundig samen te voegen zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering, waaronder bebrepen 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.*  
Zodra deze Appartementsrechten bouwkundig zijn samengevoegd is het niet toegestaan deze Appartementsrechten bouwkundig weer te splitsen zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering.
- c. *Zolang de bestemming van de Appartementsrechten met de indexnummers 16 en 17 bedrijfsruimte is, is de toestemming van de Vergadering niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het Gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplating en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk, alsmede de winkelpuien) van de Appartementsrechten met indexnummers 16 en 17 betreft, mits daarbij de constructie en de hechtheid van het Gebouw niet wordt gewijzigd. De Eigenaars dienen te voldoen aan de vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.*
- d. *Zolang de bestemming van de Appartementsrechten met de indexnummers 16 en 17 bedrijfsruimte is, wordt voor de toepassing van dit Artikel niet als wijziging van het architectonisch uiterlijk beschouwd het zichtbaar aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden,*

*zonweringen, winden terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, installaties en andere al dan niet uitstekende zaken aan het Gebouw, voor zover toegestaan onder het publiekrecht.*

- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### Artikel 26

##### Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

#### **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten**

##### Artikel 27

##### Gebruik Privé-gedeelten

- 27.1 a. *De bestemming van de Appartementsrechten met de indexnummers 1, 2, 7, 11 en 15 is: woning met berging.*
- b. *De bestemming van de Appartementsrechten met de indexnummers 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13 en 14 is: woning met berging en parkeerplaats bestemd voor de stalling van één (1) motorvoertuig.*



- c. *De bestemming van de Appartementsrechten met de indexnummers 16 en met 17 is: bedrijfsruimte, zolang deze feitelijk als zodanig in gebruik zijn. Zodra deze Appartementsrechten met de indexnummers 16 en 17 toebehoren aan dezelfde Eigenaar en deze Appartementsrechten bouwkundig zijn samengevoegd en door deze Eigenaar als woning in gebruik zijn genomen wijzigt de bestemming van deze Appartementsrechten in één (1) woning en komt de bestemming bedrijfsruimte definitief te vervallen.*

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2 a. *Een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of Gebruiker al niet met zijn gezin. Verhuur en/of ingebruikgeving per kamer en/of bed alsmede onderverhuur en/of onder ingebruikgeving is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder een horecaonderneming uit te oefenen, tenzij de Vergadering voor dit gebruik toestemming heeft verleend.*
- b. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zaken, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.*
- c. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van pensionbedrijf uit te oefenen noch verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:*
- *het -behoudens aan familie en/of vrienden gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;*
  - *het -behoudens aan familie en/of vrienden tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor een periode van vier weken of langer.*
- d. *In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder c vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.*
- e. *De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder c bedoeld, mits dat besluit wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. En mits de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte.*
- f. *Indien de Vergadering de in artikel 27.2 onder e genoemde toestemming*

*verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.*

- 27.3 *Elektriciteitsaansluiting in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.*
- 27.4 *Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van autowrakken, caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering. Het in de Vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelte (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen of aanhangwagens die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers. Ten aanzien van bedoelde afgesloten Privé-gedeelte geldt verder dat zij mede gebruik mogen worden voor kleine opslag en/of eventuele andere in het Huishoudelijke Reglement opgenomen doeleinden.*
- 27.5 *Het is niet toegestaan in afgesloten Privé-gedeelte, zoals garageboxen en bergingen een beroep of bedrijf uit te oefenen, alsmede daar brandbare of explosieve stoffen op te slaan anders dan in het daarvoor bestemde reservoir van motorvoertuigen, een en ander als bedoeld in artikel 29.*
- 27.6 *Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.*
- 27.7 *In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de beplantingen in het Reglement.*

#### Artikel 28

##### Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

- 28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten welke *bestemd zijn tot woning*, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw.  
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.
- 28.2 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van

- bedoeld geluidsonderzoek.
- 28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd.  
Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde 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.
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- 28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 28.9 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 28.10 *Voor zover ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw op een parkeerplaats geen voorzieningen casu quo leidingen zijn aangebracht waardoor een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig rechtstreeks is aangesloten op de meterkast van de betreffende woning, is een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.*  
*Het betreffende oplaadpunt dient:*
- *voor zover mogelijk te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte;*
  - *te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door die installateur opgesteld werkplan, een installatietekening en een berekening van de benodigde stroomcapaciteit. Vorenbedoeld werkplan, installatietekening en berekening van de stroomcapaciteit behoeft schriftelijke goedkeuring van het Bestuur. Indien voor de benodigde stroomcapaciteit uitbreiding en/of wijziging noodzakelijk is van de gemeenschappelijke energievoorziening, heeft het Bestuur de bevoegdheid om de daaraan verbonden kosten bij de betreffende Eigenaar in rekening te brengen. Van deze kosten zal het Bestuur aan de betreffende Eigenaar een opgave verstrekken;*
  - *mag uitsluitend aangesloten worden op de gemeenschappelijke energievoorziening en conform de geldende veiligheidsvoorschriften en de eventuele aanwijzingen en/of instructies van of namens het Bestuur. Ter zake van het oplaadpunt dient een tussenmeter te worden geplaatst, zodanig dat het*

- elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt kan worden doorbelast aan de Eigenaar ten behoeve van waarvan een oplaadpunt is aangebracht;*
- *bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;*
  - *door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en*
  - *te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften, alsmede de publiekrechtelijke regelgeving.*

*De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht.*

*Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Vorenstaande toestemming is uitsluitend nodig, indien dit op grond van de polisvoorwaarden van de verzekeraar vereist is. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.*

*De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze en overeenkomstig de eventuele aanwijzingen en instructie van of namens het Bestuur.*

*Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.*

- 28.11 Een ten tijde van de *bouwkundige oplevering van het Gebouw* bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na de *bouwkundige oplevering van het Gebouw* wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

#### Artikel 29

##### Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;

- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

### Artikel 30

#### Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, 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 de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 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 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

### Artikel 31

#### Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
  - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

### Artikel 32

#### Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

### Artikel 33

#### Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1 Er bevinden zich geen tuinen in het complex.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op gebruik van een Privé-gedeelte bestemd om te worden gebruikt als (dak)terras, is verplicht de vloer daarvan voor zijn rekening te beleggen en belegd te houden met drainagetegels, dan wel met andere tegels, dan wel met een andersoortige afwerking en vernieuwing daarvan, zulks ter bescherming van de daaronder aanwezige waterdichte dakbedekking. Tevens zal de Eigenaar die afwerking van het (dak)terras moeten onderhouden, zodanig dat aan de waterdichte dakbedekking geen schade ontstaat.*

- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privégedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

#### Artikel 34

##### Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

#### **H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte**

##### Artikel 36

##### Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privégedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privégedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen

#### **I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker**

##### Artikel 37

##### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in

drievoud 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, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.  
Het Bestuur houdt *aan de hand ten van door het Bestuur ontvangen verklaringen* een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die 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, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 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, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 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, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail 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 38

##### Borgtocht Gebruiker



- 38.1 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 die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2

bedoelde maatregel.

- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 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 medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of 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 deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, *met inachtneming van het hierna in dit Artikel bepaalde*. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.  
*Het is een Eigenaar van een Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend*

*gebruik van een berging verboden om dit Appartementsrecht afzonderlijk van een tevens aan deze Eigenaar toebehorend Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning te vervreemden.*

*Dit Artikel is van overeenkomstige toepassing op het door een Eigenaar in gebruik geven van zijn Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging aan een Gebruiker, waaronder is begrepen huur.*

*Het is de Eigenaars wel toegestaan onderling een Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging te ruilen. Bij niet nakoming door de Eigenaars casu quo Gebruikers van hun verplichtingen uit dit Artikel, verbeurt de betreffende Eigenaar ten behoeve van de Vereniging een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ad tienduizend euro (€ 10.000,00).*

- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de

gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend,

tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

## **L. Overtredingen**

### Artikel 45

#### Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (EUR 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (EUR 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

## **M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging**

### *I. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

##### De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 *De naam van de Vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars complex Hanzesluis, gelegen aan de Jantje Boonenstraat 25 tot en met 55 te Harderwijk; zij is gevestigd te Harderwijk.*  
*De vereniging kan tevens handelen onder de (verkorte) naam: VvE Hanzesluis.*
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaar.
- 46.4 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 het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstreken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 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 en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.  
Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

*II. De Vergadering*Artikel 49Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van decharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen decharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid decharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

49.3 *Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering door het Bestuur niet binnen drie weken wordt bijeen geroepen- de dag van ontvangst van het verzoek en de dag van verzending van de oproeping niet meegerekend- en niet binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn die verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement. In geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.*

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

49.7 *De Vergadering kan besluiten (een vertegenwoordiging van) de Gebruikers tot de Vergadering toe te laten en bij te laten wonen alsmede daarin het woord te voeren.*

Artikel 50De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.  
*Daarnaast kan het Bestuur bepalen, dat de plaats van de Vergaderingen de website van de Vereniging of de Beheerder zal zijn.*
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.  
*Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend door de Vergadering na goedkeuring daarvan door de Vergadering in behandeling worden genomen.* In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen *vier weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.*

#### Artikel 51

##### Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen bedraagt éénduizend zeshonderd zeventwintig (1.627). Het aantal stemmen dat een individuele Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller in de breuk waartoe hij gerechtigd is tot de Gemeenschap.* Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. 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.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de



Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

*De stemmen voor het in een Ondersplitsing te betrekken Appartementsrecht zullen worden uitgebracht in dezelfde verhouding als waarin in de Hoofdvereniging omtrent het betreffende voorstel is gestemd.*

*Hier kan bij de Ondersplitsing niet van worden afgeweken.*

- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 53

##### Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
- Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een *adviseur* die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
- De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.
- 53.3 a. *Een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn.*

- b. Een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven.*
- c. De volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht.*
- d. Een volmacht gever kan aan de gevolmachtigde tevens het recht van substitutie verlenen.*
- e. Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen.*
- f. In geval van verdaging/of schorsing van de Vergadering behoudt de volmacht zijn waarde.*
- g. De in dit Artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende Vergadering te worden bewaard.  
Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de eigenaars.*

#### Artikel 54

##### Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstreekte 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.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. 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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

##### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.  
*De besluiten met betrekking tot de Zonnepanelen worden genomen door de Eigenaren van de Appartementsrechten, waarbij zij evenveel stemmen kunnen uitbrengen als het aantal Zonnepanelen dat dienstbaar is aan hun Privé-gedeelte.*
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).  
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:  
-over welke onderwerpen;  
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en  
-tot welke bedragen,  
de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.  
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.  
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke

Eigenaars, daaronder begrepen het verwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
  - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
  - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
  - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
  - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
  - j. een verbouwing, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6

bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### *III. Het Bestuur*

#### Artikel 57

##### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.  
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, 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.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (EUR 5.000,00).

- Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 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 die een belang van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert ten minste *eenmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 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 volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden 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.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

##### Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;

- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### Artikel 59

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 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.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h

waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

#### Artikel 61

##### Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 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, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

#### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

#### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 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.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, 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 van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 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.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen 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.

- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
  - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 63

##### Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie 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. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

#### **N. Huishoudelijk Reglement**

##### Artikel 64

##### Huishoudelijk Reglement

- 64.1 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 de 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. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is verplicht *na een daartoe door de Vergadering genomen besluit* het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

## **O. Wijziging van de Akte**

### Artikel 65

#### Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars.  
Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 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.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter

- inzage leggen tot na *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 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.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

#### **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

##### Artikel 66

##### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### Artikel 67

##### Geschillenbeslechting

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. Indexering**

##### Artikel 68

##### Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag 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 discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

## **S. Slotbepaling**

### Artikel 69

#### Slotbepaling

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

### **BENOEMING**

De Gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van Vereniging.

### **EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste Boekjaar van de Vereniging van Eigenaars vangt aan op de dag waarop de notariële akte van levering met betrekking tot de overdracht van het eerste Appartementsrecht getekend zal worden en eindigt op éénendertig december van het daarop volgend jaar.

### **GEVESTIGD OPSTALRECHT OPEN WARMTENET**

Met betrekking tot het ten behoeve van de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Harderwijk, gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende te 3841 AA Harderwijk, Havendam 56, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50197576 gevestigd opstalrecht voor het open warmtenet wordt verwezen naar de Aankomsttitel, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

### **“DEFINITIES**

#### **ARTIKEL 1.**

**1.1** *In deze akte wordt – in alfabetische volgorde – verstaan onder (ook wel “definities” genoemd):*

**1. Aansluitovereenkomst:**

*De overeenkomst getiteld “AANSLUITOVEREENKOMST WATERFRONT FASE 3, DEELGEBIED 1”, getekend door Verkoper op elf maart tweeduizend eenentwintig en door Koper op elf respectievelijk twaalf maart tweeduizend eenentwintig.*

**2. Aanvullingsovereenkomst:**

*De aanvullingsovereenkomst getiteld “AANVULLINGSOVEREENKOMST” op de Koopovereenkomst, getekend door Verkoper op negen september tweeduizend eenentwintig en door Koper (volledig) op zeven september tweeduizend eenentwintig.”*

enzovoort

**“4. Akte:**

*De onderhavige akte.*

**5. Artikel:**

*Een artikel uit de Akte.”*

enzovoort.

**“7. Binneninstallatie:**

*De in een op het Registergoed bevindende woning of bedrijfsruimte aanwezige installatie, onder meer bestaande uit de warmtepomp inclusief het boilervat, een eventuele warmtewisselaar voor koeling en de bijbehorende appendages, de klimaatinstallatie met verwarming- en koellichamen, vloerverwarming, de warm tapwater installatie, regelinstallatie, verbindend leidingwerk, appendages, groepenverdelers, aansluitleidingen en andere voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de goede werking, alles te rekenen vanaf het punt direct gelegen achter het Demarcatiepunt, zoals weergegeven op de Tekening-Demarcatiepunt.*

*Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat de Binneninstallatie niet behoort tot het Open Warmtenet (en het Opstalrecht).*

8. **BPD:**  
*BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd.*
9. **BTW-factuur:**  
*Een factuur conform het bepaalde in artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.*
10. **Demarcatiepunt:**  
*Het demarcatiepunt tussen het Open Warmtenet en de Binneninstallatie, een en ander zoals indicatief weergegeven op de Tekening-Demarcatiepunt, waarbij de exacte ligging kan afwijken.*
11. **Dienend-Erf-1:**  
*De gedeelten van het – aan de Gemeente toebehorend - perceel, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6531**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welke gedeelten in totaal een oppervlakte hebben van circa zeventien vierkante meter (17 m<sup>2</sup>) en welke gedeelten met paarse streeparcering zijn aangegeven op de Tekening-Gronduitgifte.*
12. **Dienend-Erf-2:**  
*De gedeelten van het – aan de Gemeente toebehorend- perceel, kadastraal bekend **gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6531**, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welke gedeelten in totaal een oppervlakte hebben van circa zestien vierkante meter (16 m<sup>2</sup>) en welke gedeelten met paarse streeparcering zijn aangegeven op de Tekening-Gronduitgifte.*
13. **Grondeigenaar:**  
*De gerechtigde(n) tot Registergoed-1.*
14. **Heersend-Erf-1:**  
*Registergoed-1.*
15. **Heersend-Erf-2:**  
*Registergoed-2.*
16. **Koopovereenkomst:**  
*De overeenkomst van koop en verkoop ter zake van de Registergoederen, getiteld “KOOPOVEREENKOMST” getekend door Verkoper op zestien juli tweeduizend twintig en door Koper op vijftien juli tweeduizend twintig, welke overeenkomst (gedeeltelijk) is aangevuld bij de Aanvullingsovereenkomst. Wanneer in deze akte wordt verwezen naar een artikel uit de Koopovereenkomst, dan wordt voornoemde overeenkomst van koop en verkoop bedoeld, tenzij anders is bepaald.*
17. **Koper:**  
*VOF als hierna onder 19 gedefinieerd.*
18. **Leveringsdatum:**  
*Heden, twintig september tweeduizend eenentwintig.*
19. **VOF:**  
*BPD en Trebbe, handelend als tezamen de enige vennoten van de vennootschap onder firma: V.O.F. Ontwikkelingscombinatie BPD/Trebbe, voornoemd.”*  
enzovoort.

- “21. **Omzetbelasting:**  
*Omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.*
22. **Openbare Registers:**  
*De openbare registers voor onroerende zaken en rechten.*
23. **Open Warmtenet:**  
*Het geheel van tot elkaar behorende, met elkaar verbonden leidingen, bijbehorende installaties, datakabels en overige hulpmiddelen dienstbaar aan het transport van bronwarmte- en koude, te rekenen tot en met het Demarcatiepunt. De tot het Open Warmtenet behorende hoofdleidingen zijn weergegeven op de Tekening-Open-Warmtenet, waarbij de exacte ligging maximaal vijf (5) meter aan beide weerszijden van de indicatieve hartlijn van het Open Warmtenet kan afwijken.  
 Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat de Binneninstallatie niet behoort tot het Open Warmtenet (en het Opstalrecht).*
24. **Opstaller:**  
*De gerechtigde(n) tot het Opstalrecht.*
25. **Opstalrecht:**  
*Het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 Burgerlijk Wetboek op de Registergoederen, inhoudende het recht om in, op of boven de Registergoederen het Open Warmtenet in eigendom te hebben en alle bevoegdheden te hebben die voor het volle genot van dat recht nodig zijn, zoals onder meer de bevoegdheid de werken voor het Open Warmtenet aan te brengen, te vervangen, te vernieuwen, te inspecteren, te onderhouden, te repareren en te verwijderen, alsmede de bevoegdheid die werkzaamheden te verrichten die nodig zijn met betrekking tot het vorenstaande en voorts onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze Akte.*
26. **Overdrachtsbelasting:**  
*Overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.*
27. **Partijen:**  
*Verkoper en Koper.*
28. **Registergoed-1:**  
*(De eigendom van) het perceel onbebouwde bouwgrond, gelegen in deelgebied 1 fase 3 van het plan Waterfront te Harderwijk, **kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6532**, met een grootte tweeduizend driehonderdvierenvijftig vierkante meter (2.354 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en ten aanzien waarvan op een online uittreksel van de eigendomsinformatie van heden de volgende aantekeningen zijn vermeld:  
**“AANTEKENINGEN**  
**Publiekrechtelijke beperking**  
**Basisregistratie Kadaster**  
*Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.*  
**Overige aantekening** *Kwalitatieve verbintenis ged.*  
**Afkomstig uit stuk Hyp4 13864/47 Arnhem Ingeschreven op 28-06-1995”.***
29. **Registergoed-2:**  
*(De eigendom van) het perceel onbebouwde bouwgrond, gelegen in deelgebied 1 fase 3 van het plan Waterfront te Harderwijk, **kadastraal bekend gemeente***

**Harderwijk, sectie E, nummer 6533**, met een grootte van zesduizend éénhonderdééneenzestig vierkante meter (6.161 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en ten aanzien waarvan op een online uittreksel van de eigendomsinformatie van heden de volgende aantekeningen zijn vermeld:

**“AANTEKENINGEN**

**Publiekrechtelijke beperking**

**Basisregistratie Kadaster**

*Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.*

**Overige aantekening** *Kwalitatieve verbintenis ged.*

**Afkomstig uit stuk Hyp4 13864/47 Arnhem Ingeschreven op 28-06-1995”.**

**30. Registergoederen:**

*Registergoed-1 en Registergoed-2, zowel tezamen als elk afzonderlijk.*

**31. Tekening-Demarcatiepunt:**

*De tekening, bestaande uit vijf (5) bladen, te weten:*

- a. *de tekening de dato vier maart tweeduizend eenentwintig getiteld: “Demarcatie individuele warmtepomp- installatie woning” en met kenmerk 18801-P01;*
- b. *de tekening de dato vijftien december tweeduizend twintig getiteld: “STANDAARD GEULPROFIEL ondergrondse infrastructuur WF3” en met tekeningnummer A3;*
- c. *de tekening de dato vier maart tweeduizend eenentwintig met omschrijving: “Wijze van aansluiten voor grondgebondenwoningen” en met tekeningnummer 18801-S01;*
- d. *de tekening de dato vier maart tweeduizend eenentwintig met omschrijving: “Wijze van aansluiten voor appartementen” en met tekeningnummer 18801-S01;*
- e. *de tekening de dato vier maart tweeduizend eenentwintig met omschrijving: “Aansluitset” en met projectnummer 18801-S01, waarop het Open Warmtenet, gedeeltelijk, en het Demarcatiepunt en de Binneninstallatie zijn aangegeven, welke tekening als **Bijlage-1** aan de Akte wordt gehecht.*

**32. Tekening-Gronduitgifte:**

*De tekening zoals opgesteld door de Gemeente met tekeningnummer E-2021-010, gedateerd vijftien maart tweeduizend ééneentwintig, laatstelijk gewijzigd twaalf mei tweeduizend ééneentwintig, welke tekening als **Bijlage-2** aan de Akte wordt gehecht.*

*Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat het Opstalrecht wordt gevestigd op de Registergoederen en derhalve niet uitsluitend op het op de Tekening-Gronduitgifte met honingraadarcering in rood aangegeven gedeelte van Registergoed-1.*

**33. Tekening-Open-Warmtenet:**

*De tekening de dato achtentwintig juli tweeduizend eenentwintig getiteld “Harderwijk, Waterfront Warmtenet” en met kenmerk PR02210011, waarop de hoofdleidingen van het Open Warmtenet zijn aangegeven, welke tekening als **Bijlage-3** aan de Akte wordt gehecht.*

*Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat andere onderdelen van het Open Warmtenet, die wel tot het Opstalrecht behoren, waaronder – maar niet beperkt tot - de uitleggers naar de woningen en de bedrijfsruimte - niet op de Tekening-Open-Warmtenet zijn weergegeven.*

34. **Trebbe:**  
*Trebbe Wonen B.V., voornoemd.*
  35. **Verkoper:**  
*Gemeente Harderwijk, voornoemd.*
  36. **Werkdag:**  
*Elke dag niet zijnde een zaterdag, zondag of nationale feestdag in Nederland.*
- 1.2 *Indien in deze akte het meervoud of het enkelvoud van een Artikel 1.1 vermelde omschrijving wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.*
  - 1.3 *Indien in deze akte wordt verwezen naar een tijdstip, wordt bedoeld de tijd in Amsterdam.*
  - 1.4 *Indien in deze akte wordt verwezen naar een plaats, wordt bedoeld een plaats in Nederland, tenzij anders bepaald.”*

enzovoort

## **“OPSTALRECHT**

### **ARTIKEL 5**

*Op het Opstalrecht zijn van toepassing de volgende:*

#### **OPSTALVOORWAARDEN:**

##### **Artikel 1**

##### **Omschrijving van het Opstalrecht**

- 1.1 *Het Opstalrecht gaat in op heden en wordt – onverlet het in artikel 7 gestelde – voor onbepaalde (eeuwigdurend) tijd gevestigd.*
- 1.2 *Alle kosten en rechten met betrekking tot de vestiging van het Opstalrecht worden door de Opstaller gedragen.*

##### **Artikel 2 Retributie**

*De Opstaller is ter zake van het Opstalrecht geen – eenmalige of regelmatige terugkerende – vergoeding (retributie) verschuldigd.*

##### **Artikel 3**

##### **Voorwaarden aanleg/instandhouding van het Open Warmtenet**

- 3.1 *Het Open Warmtenet is thans in aanleg.*
- 3.2 *De Opstaller is onvoorwaardelijk en onherroepelijk gehouden het Open Warmtenet voor zijn rekening en risico binnen een redelijke termijn te verwijderen, indien:*
  - i. *de exploitatie door of namens de Opstaller of (een) derde(n) van het Open Warmtenet eindigt; of*
  - ii. *het Opstalrecht, op wat voor grond ook, eindigt.*
- 3.3 a. *De Opstaller is gerechtigd van de Registergoederen gebruik te (doen) maken, zodra zulks naar het oordeel van de Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, uitbreiden en vervangen of verwijderen van het Open Warmtenet, waaronder mede wordt begrepen – maar niet beperkt tot – het recht van de Opstaller om te komen en te gaan via de Registergoederen, of het betreffende gedeelte daarvan, naar het Open Warmtenet voor de in dit lid a bedoelde werkzaamheden.*



- b. *De Grondeigenaar dient ervoor te zorgen dat de Opstaller de benodigde toegang tot de Registergoederen, of het betreffende gedeelte daarvan, en de daarop gerealiseerde onroerende za(a)k(en) heeft om de in artikel 3.3 a. bedoelde werkzaamheden uit te voeren.*
- c. *De Opstaller heeft het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren, waaronder – maar niet beperkt tot - financiers en/of verzekeraars, de benodigde toegang te verschaffen tot de Registergoederen, of het betreffende gedeelte daarvan, en de daarop gerealiseerde onroerende za(a)k(en).  
Uitsluitend in het geval van calamiteiten met betrekking tot het Open Warmtenet kan de Opstaller toegang tot de Registergoederen, of het betreffende gedeelte daarvan, en de daarop gerealiseerde onroerende za(a)k(en), bedingen. In alle andere gevallen heeft de Opstaller ook het recht van toegang tot de Registergoederen, of het betreffende gedeelte daarvan, en de daarop gerealiseerde onroerende za(a)k(en), maar dienen de in artikel 3.3 a. bedoelde werkzaamheden zoveel mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.*
- d. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de Grondeigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker tijdig vooraf van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
- e. *Bij de uitoefening van het Opstalrecht is de Opstaller verplicht zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen en wensen van de Grondeigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker en zo min mogelijk hinder en schade te veroorzaken.*
- f. *De Opstaller is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden de Registergoederen binnen een redelijke termijn weer in de vorige toestand te brengen.*
- g. *De Opstaller vergoedt aan de Grondeigenaar uitsluitend alle eventuele directe schade, die door hem wordt geleden als gevolg van, door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3 a.  
Indirecte schade zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, gederfde winst en gevolgschade wordt derhalve niet vergoed.*

#### **Artikel 4**

##### **Bezwinging en overgang van het Opstalrecht**

- 4.1** *Het Opstalrecht mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar worden overgedragen of toegedeeld, gesplitst door overdracht van de zaak, gesplitst in appartementsrechten, met een zakelijk recht worden bezwaard, waaronder uitdrukkelijk wordt begrepen een recht van onderopstal.*
- 4.2** *Van overgang en/of bezwinging van het Opstalrecht als hiervoor in artikel 4.1 bedoeld, wordt, binnen zes (6) maanden door de Opstaller, bij overgang door de nieuwe Opstaller, aan de Grondeigenaar kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwinging blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeldt.*
- 4.3** *Zolang een kennisgeving als bedoeld in artikel 4.2 niet of onvolledig is gedaan, kan de Opstaller aan het feit van de overgang of bezwinging generlei rechtsgevolg tegenover de Grondeigenaar ontlennen.*

**4.4** De Opstaller is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar bevoegd het Open Warmtenet te verhuren of op andere wijze aan derden in gebruik te geven. Het bepaalde in de artikelen 4.2 en 4.3 is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 5**

##### **Aansprakelijkheid Opstaller**

Ter zake de aansprakelijkheid van de Opstaller vanwege de aanwezigheid en/of het gebruik van het Open Warmtenet geldt het bepaalde in artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek en artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek, welke aansprakelijkheid – indien en voor zover rechtens mogelijk - uitsluitend geldt voor directe schade en welke aansprakelijkheid voorts is gemaximeerd op één miljoen vijfhonderdduizend euro (EUR 1.500.000,00). Indirecte schade zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, gedeerde winst en gevolgschade wordt derhalve niet vergoed.

#### **Artikel 6**

##### **Beëindiging van het Opstalrecht (door de Grondeigenaar)**

- 6.1** Het Opstalrecht kan door de Opstaller en de Grondeigenaar tezamen worden beëindigd door middel van afstand en aanvaarding daarvan, welke aanvaarding geen verplichting is voor de Grondeigenaar.
- 6.2** Opzegging van het Opstalrecht door de Grondeigenaar is niet mogelijk, zelfs niet in de situatie als bedoeld in artikel 5:104 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Opstaller en de Grondeigenaar wijken daarmee bewust af van artikel 5:104 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek, welke afwijking strekt ten behoeve – en dus niet ten nadele - van de Opstaller, zulks gelet op het bepaalde in artikel 5:104 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:87 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 7**

##### **Beëindiging van het Opstalrecht door de Opstaller**

De Opstaller kan het Opstalrecht conform de wettelijke opzegtermijn (thans een (1) jaar) vóór de datum van die beoogde beëindiging aan de Grondeigenaar bij deurwaardersexploit opzeggen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan de wettelijke opzegtermijn (thans een (1) jaar) na de hiervoor genoemde mededeling aan de Grondeigenaar.

#### **Artikel 8**

##### **Aantekening in Openbare Registers**

Indien het Opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in de artikelen 6 of 7 is geëindigd, zal de Grondeigenaar daarvan op kosten van de Opstaller aantekening laten doen in de Openbare Registers.

#### **Artikel 9**

##### **Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de Opstaller**

Voor zover in de Opstalvoorwaarden, waaronder de vestiging van het Opstalrecht plaats vindt, aan de Opstaller enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Opstaller, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

#### **Artikel 10**

##### **Verbodsbepalingen Grondeigenaar**

- 10.1** Het is de Grondeigenaar en/of gebruiker(s) en/of bewoner(s) verboden om zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, die deze toestemming niet zonder

- redelijke gronden zal weigeren, in de Registergoederen voorzieningen aan te brengen, waaronder mede begrepen, maar niet beperkt tot, gesloten verhardingen, het bodemniveau wijzigen, diepwortelende bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, ontgravingen plegen en/of voorwerpen in de Registergoederen drijven en/of boven- en/of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengen die het gebruik van het Open Warmtenet (kunnen) belemmeren. Voor het aanbrengen van andere voorzieningen in/op/boven de Registergoederen behoeft de Grondeigenaar geen toestemming van de Opstaller.*
- 10.2** *De Grondeigenaar en/of gebruiker(s) en/of bewoner(s) zal/zullen zich onthouden van alle feitelijke handelingen alsmede rechtshandelingen waardoor de Opstaller niet het ongestoorde genot van het Opstalrecht met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden heeft en houdt, dan wel het risico daarop bestaat alsmede zich onthouden van feitelijke handelingen en rechtshandelingen waardoor overbrengen van energie/gas/vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de Grondeigenaar en/of gebruiker(s) en/of bewoner(s), dan wel (een) door hen ingeschakelde derde(n), zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Opstaller het Open Warmtenet niet geheel of gedeeltelijk mogen aanraken, aantasten en/of verleggen.*
- 10.3** *De Grondeigenaar en/of gebruiker(s) en/of bewoner(s) zal/zullen zich onthouden van alle handelingen waardoor de Registergoederen zodanig worden verontreinigd dat de Opstaller daarvan bij de uitoefening van haar rechten en bevoegdheden hinder, dan wel nadeel kan ondervinden.*
- 10.4** *Indien de Grondeigenaar en/of gebruiker(s) en/of bewoner(s) handelt/handelen in strijd met het bepaalde in de artikelen 10.3 en 10.4 is de Opstaller bevoegd, zo nodig terstond, maatregelen te treffen om nadelige gevolgen voor de Opstaller te voorkomen.*
- 10.5** *Mits het bepaalde in dit artikel 10 in acht is genomen zal/zullen de Grondeigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) van de Registergoederen door de Opstaller niet aansprakelijk (kunnen) worden gesteld voor schade aan het Open Warmtenet, tenzij sprake is van ernstig verwijtbaar handelen door of vanwege de Grondeigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker.*

#### **Artikel 11**

##### **Onderhoudsplicht Opstaller**

*De Opstaller is jegens de Grondeigenaar verplicht om het Open Warmtenet in goede staat te (doen) onderhouden.*

#### **Artikel 12**

##### **Onderhoudsplicht Grondeigenaar**

*De Grondeigenaar en/of gebruiker(s) en/of bewoner(s) is/zijn verplicht om de Registergoederen en de op de Registergoederen aanwezige onroerende zaken in zodanige staat te houden en onderhouden dat de Opstaller niet wordt beperkt of belemmerd in de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht.*

#### **Artikel 13**

##### **Waarschuwingsplicht Grondeigenaar**

*De Grondeigenaar is verplicht om de Opstaller te informeren indien zich met betrekking tot de Registergoederen en/of de daarop aanwezige opstallen calamiteiten of andere feiten*

voordoel, die de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht kunnen beperken of belemmeren.

#### **Artikel 14**

##### **Derdenwerking**

De Grondeigenaar en de Opstaller beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Opstalvoorwaarden.

#### **Artikel 15**

##### **Kwalitatieve verplichting**

Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Registergoederen en/of het Opstalrecht als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Opstalrecht, worden bij dezen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van de andere partij en zullen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel verkrijgen.

Ook degenen die een recht van gebruik (zoals huur) verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

#### **Artikel 16**

##### **Kettingbeding**

De Opstaller zal bij:

- a. overdracht van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan, en/of
- b. bezwaring van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht (derhalve hypotheekrecht uitgesloten), en/of
- c. het ingebruikgeven – waaronder mede wordt begrepen – maar niet beperkt tot het verhuren van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan, alle bepalingen van de Opstalvoorwaarden –inclusief dit artikel 16 van de Opstalvoorwaarden - ten behoeve van de Grondeigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde en woordelijk opnemen in de betreffende akte van overdracht, alles op straffe van een direct opeisbare, door de betreffende overtreder aan de Grondeigenaar verschuldigde boete ter hoogte van één miljoen euro (€ 1.000.000,00).

De Grondeigenaar zal bij:

- a. overdracht van de Registergoederen of van een gedeelte daarvan, of
- b. bezwaring van de Registergoederen of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht (derhalve hypotheekrecht uitgesloten), alle bepalingen van de Opstalvoorwaarden –inclusief dit artikel 16 van de Opstalvoorwaarden - ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde en woordelijk opnemen in de betreffende akte van overdracht, alles op straffe van een direct opeisbare, door de betreffende overtreder aan de Opstaller verschuldigde boete ter hoogte van één miljoen euro (€ 1.000.000,00).”

(einde citaat)

#### **BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN GEMEENTELIJKE VOORWAARDEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en van toepassing verklaarde gemeentelijke voorwaarden, wordt verwezen naar de Aankomstitel, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

#### **“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

**ARTIKEL 6.**

- 6.1** De Gemeente en de VOF zijn in de Aanvullingsovereenkomst overeengekomen een erfdiensbaarheid van overbouwning te vestigen, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het Dienend-Erf te dulden dat door de gerechtigde(n) tot het Heersend-Erf-1 en het Heersend-Erf-2 overhangende balkons en luifels worden gerealiseerd boven het Dienend-Erf conform het bouwplan, Partijen genoegzaam bekend.
- 6.2** Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6.1 vestigt de Gemeente bij dezen ten laste van het – aan de Gemeente toebehorend - Dienend-Erf-1, en wordt bij dezen door de Koper, als gerechtigde tot het Heersend-Erf-1 aanvaard: ten laste van het Dienend-Erf-1 en ten behoeve van het Heersend-Erf-1, een erfdiensbaarheid van overbouwning, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het Dienend-Erf-1 te dulden dat door de gerechtigde(n) tot het Heersend-Erf-1 overhangende balkons en luifels worden gerealiseerd boven het Dienend-Erf-1 conform het bouwplan, Partijen genoegzaam bekend, hierna ook aan te duiden als: **Erfdiensbaarheid-1**.
- 6.3** Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6.1 vestigt de Gemeente bij dezen ten laste van het - aan de Gemeente toebehorend - Dienend-Erf-2, en wordt bij dezen door de Koper, als gerechtigde tot het Heersend-Erf-2, aanvaard: ten laste van het Dienend-Erf-2 en ten behoeve van het Heersend-Erf-2, een erfdiensbaarheid van overbouwning inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het Dienend-Erf-2 te dulden dat door de gerechtigde(n) tot het Heersend-Erf-2 overhangende balkons en luifels worden gerealiseerd boven het Dienend-Erf-2 conform het bouwplan, Partijen genoegzaam bekend, hierna ook aan te duiden als: **Erfdiensbaarheid-2**.  
Erfdiensbaarheid-1 en Erfdiensbaarheid-2 hierna zowel tezamen als afzonderlijk (ook) aan te duiden als: **Erfdiensbaarheid**.  
Heersend-Erf-1 en Heersend-Erf-2 hierna zowel tezamen als afzonderlijk (ook) aan te duidend als: **Heersend-Erf**.  
Dienend-Erf-1 en Dienend-Erf-2 hierna zowel tezamen als afzonderlijk (ook) aan te duidend als: **Dienend-Erf**.
- 6.4** Op de Erfdiensbaarheid zijn de volgende voorwaarden en bepalingen van toepassing:
- (a) De Erfdiensbaarheid gaat in op heden en wordt – onverlet het in artikel 6.4 sub (f) gestelde – voor onbepaalde tijd gevestigd.
  - (b) De gerechtigde(n) tot het Heersend-Erf is (zijn) voor de Erfdiensbaarheid geen – eenmalige of regelmatige terugkerende – vergoeding (retributie) verschuldigd aan de gerechtigde(n) tot het Dienend-Erf.
  - (c) De gerechtigde(n) tot het Dienend Erf zal (zullen) dulden dat de gerechtigde(n) tot het Heersend-Erf in redelijkheid die werkzaamheden feitelijk kan (kunnen) uitoefenen die benodigd zijn voor de realisatie en/of instandhouding en/of onderhoud van de overhangende balkons en luifels, zoals bedoeld in de Erfdiensbaarheid.
  - (d) De gerechtigde(n) tot Heersend-Erf is (zijn) verplicht de Erfdiensbaarheid op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.
  - (e) Het is de gerechtigde(n) tot het Heersend-Erf niet toegestaan andere, niet op de Tekening-Erfdiensbaarheid als zodanig gemarkeerde delen van het Dienend-Erf te overbouwen zonder toestemming van de gerechtigde(n) tot het Dienend-Erf.

- (f) *De Erfdienstbaarheid eindigt door:*
  - (i) *het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;*
  - (ii) *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:78 Burgerlijk Wetboek of artikel 6:9 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:81 Burgerlijk Wetboek;*
  - (iii) *door vermenging; of*
  - (iv) *andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.*
- (g) *Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken zijn op de Erfdienstbaarheid voor het overige van toepassing de bepalingen uit Titel 6 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek.*
- (h) *Alle kosten en rechten vallende op de vestiging van de Erfdienstbaarheid worden door de VOF gedragen.*

### **NADERE AFSPRAKEN “DELFTSE” STOEP**

#### **Kettingbeding en kwalitatieve verplichting**

#### **ARTIKEL 7.**

**7.1** *Partijen zijn ten laste van de woningen en bedrijfsruimte staande en gelegen op Registergoed-2 overeengekomen nadere afspraken te maken over de stoep, die door Partijen wordt aangeduid als “Delftse” stoep, welke zich bevindt tussen de perceelgrens van Registergoed-2 en de op de Tekening-Gronduitgifte weergegeven stippellijn. Partijen stellen vast dat de stoep eigendom is en blijft van de grondeigenaar, thans de Gemeente, maar komen overeen dat de betreffende eigenaar en/of gebruiker (waaronder een huurder) van de betreffende woning die wordt gerealiseerd op Registergoed-2 en de betreffende eigenaar, uitbater en/of huurder van een bedrijfsruimte staande en gelegen op Registergoed-2 de verplichting heeft om:*

- a. *de stoep gelegen voor zijn of haar of hun woning of bedrijfsruimte sneeuw- en ijsvrij te houden;*
- b. *geen objecten op de stoep gelegen voor zijn of haar of hun woning of bedrijfsruimte (en ook niet op de stoep voor andere woningen of ruimtes), waaronder mede wordt begrepen, maar niet beperkt tot (een) fietsrek(ken), meubilair, plantenbakken of niet- en diepwortelend groen aan te brengen, (door Partijen ook wel aangeduid als: “iedereen houdt zijn stoepje (ijs-)vrij”).*

*Indien Registergoed-2 wordt verkaveld of in appartementsrechten wordt gesplitst, zullen deze verplichtingen rusten op de eigenaar en/of gebruiker voor dat deel van de stoep dat is gelegen voor zijn woning en/of bedrijfsruimte.*

**7.2** *De eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van Registergoed-2 – waaronder mede begrepen een eigenaar en/of gebruiker van een woning of een bedrijfsruimte te realiseren op Registergoed-2 zullen de Gemeente niet aanspreken of claims indienen ter zake of verband houden met feiten of situaties die (mede) het gevolg zijn het feit dat niet voldaan is aan de onder a en/of b vermelde verplichtingen en/of artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.*

*Voorts zal (zullen) de eigenaar(s) van Registergoed-2 de Gemeente vrijwaren – en gevrijwaard houden - voor aanspraken van derden ter zake of verband houden met feiten of situaties die (mede) het gevolg zijn het feit dat niet voldaan is aan de onder a en/of b vermelde verplichtingen en/of artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.*

#### **7.3 Kwalitatieve verplichting**

*Alle verplichtingen vermeld in de Artikelen 7.1 en/of 7.2 voor zover betreffende een verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van Registergoed-2 worden bij dezen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek*

gevestigd ten behoeve van de Gemeente en zullen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel verkrijgen.

Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

#### **Kettingbeding**

De eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van Registergoed-2 – waaronder mede begrepen een eigenaar en/of gebruiker van een woning of een bedrijfsruimte te realiseren op Registergoed-2 zal/zullen bij:

- a. overdracht van het Registergoed-2 of van een gedeelte daarvan, of
- b. bezwaring van het Registergoed-2 of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht (derhalve hypotheekrecht uitgesloten),

alle bepalingen in artikel 7 –inclusief dit artikel 7.3 - ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde en woordelijk opnemen in de betreffende akte van overdracht, alles op straffe van een direct opeisbare, door de betreffende overtreder aan de Gemeente verschuldigde boete ter hoogte van één miljoen euro (€ 1.000.000,00).”

enzovoort

#### **“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

##### **ARTIKEL 10.”**

enzovoort

**“10.2** Met betrekking tot de Registergoederen zijn Partijen bekend met het bepaalde in de akte, op vijftiende mei negentienhonderdzevenenvijftig verleden voor A. Greidanus, destijds notaris te Harderwijk, ingeschreven op twee augustus negentienhonderdzevenenvijftig, in register Hypotheken 4, deel 2845, nummer 75, van de Openbare Registers, (deels) luidende:

##### **“Artikel 7**

1. De Staat zal zonder dat hij hiervoor iets verschuldigd is van de op het verkochte te maken haven gebruik mogen maken voor Rijksvaartuigen en vaartuigen in gebruik voor de inpolderingswerkzaamheden op het IJsselmeer. Indien op grond van enige verordening of dergelijke regeling niettemin terzake van dit gebruik een bedrag verschuldigd/worden, verplicht de gemeente zich een gelijk bedrag aan de Staat te vergoeden.
2. De gemeente doet afstand van alle aanspraken en vergoeding van schade aan het verkochte toegebracht welke het gevolg zou kunnen zijn van de uitvoering of de inrichting van de werken voor de IJsselmeerpolders of van wijzigingen van het gemiddelde peil van het IJsselmeer of Veluwemeer.”

enzovoort

#### **“KETTINGBEDINGEN**

##### **ARTIKEL 12.**

**12.1** Partijen zijn in de artikelen 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.6, 4.8 en 5 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, luidende:

##### **“1. Algemeen**

- 1.1 De Gemeente verkoopt en draagt in juridische eigendom over aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente aanneemt een perceel bouwgrond, bouwrijp gemaakt conform de genoemde werkzaamheden in **bijlage 4**, ter grootte van ongeveer 8.561 m<sup>2</sup>, gelegen in deelgebied 1 fase 3 van het plan Waterfront, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente

Harderwijk, sectie E, nummer 6332 (ged.) zoals nader gearceerd aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte verkooptekening nummer E-20-010 d.d. 3-7-2020, hierna ook te noemen 'het Verkochte', voor een koopsom van € 6.250.000,- (zegge: zesmiljoen tweehonderdvijftigduizend euro, prijspeil 24 maart 2020 (= datum gunning in kader aanbestedingsprocedure), exclusief belastingen en overigens kosten koper. De koopsom zal vanaf datum prijspeil tot de datum van betaling jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- 1.2 a. Door of in opdracht en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar zal op het Verkochte een bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd, één en ander zoals nader is uitgewerkt op het als **bijlage 2** bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte schetsontwerp 'Waterfront Fase 3, deelgebied 1' d.d. 13 januari 2020, zoals deze in het kader van de hiervoor onder overweging A. genoemde aanbesteding door de Ontwikkelaar is ingediend. Het bouwplan zal in één bouwstroom en in een continu bouwproces worden gerealiseerd met inachtneming van alle voor dit project geldende randvoorwaarden, zoals die zijn vermeld in deze overeenkomst met de daarbij behorende bijlagen en het aanbestedingsdocument als hierna in 4.1 genoemd.
- b. De Ontwikkelaar kan, na voorafgaand overleg met en daartoe verkregen instemming van de Gemeente, slechts in beperkte mate wijzigingen aanbrengen in het programma, zoals opgenomen in het hiervoor onder a. genoemde schetsontwerp. Dit om te voorkomen dat door deze aanpassingen de uitslag van de aanbesteding wellicht anders zou zijn geweest. Partijen komen daarbij overeen dat dit slechts een beperkte (ondergeschikte) wijziging kan betreffen van de aantallen en/of de oppervlakten per programma onderdeel, mits resulterend in een vergelijkbaar programma, die voortvloeien uit het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (schetsontwerp) uit de aanbesteding.
- c. De Ontwikkelaar zal het hiervoor onder 1.2 genoemde schetsontwerp verder uitwerken tot een voorlopig en definitief ontwerp om uiteindelijk te komen tot een (definitief) bouwplan. Het voorlopige en definitieve ontwerp zullen ter goedkeuring aan de Gemeente worden voorgelegd, waarbij de Gemeente toetst aan wat is omschreven in deze overeenkomst. Nadat de gemeente haar schriftelijke, privaatrechtelijke goedkeuring heeft gegeven aan het definitieve ontwerp van het bouwplan zal de Ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen overeenkomstig dit goedgekeurde bouwplan.
- 1.3 a. Het hiervoor onder 1.2 genoemde bouwplan voorziet in ieder geval in de bouw van 48 appartementen met een maximale huurprijs tot € 850,- per maand, prijspeil juli 2021, welke huurprijs jaarlijks geïndexeerd kan worden op basis van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Tevens



voorziet het plan in de realisatie van 48 parkeerplaatsen met een maximale huurprijs tot € 40,- per maand, prijspeil juli 2021, welke huurprijs jaarlijks geïndexeerd kan worden op basis van de CPI, zoals gepubliceerd door het CBS. Deze parkeerplaatsen worden bij eerste verhuur aangeboden aan de huurders van de appartementen.

Verhuurder is gehouden aan elke huurder van een appartement, die beschikt over een motorvoertuig, de verplichting op te leggen om van verhuurder een parkeerplaats in de parkeergarage te huren ten behoeve van de stalling van zijn motorvoertuig. Deze verplichting zal door Ontwikkelaar als kettingsbeding in de leveringsakte worden opgenomen. Als Ontwikkelaar het opleggen van deze verplichting niet nakomt en/of niet nakomt om de verplichting door te leggen, verbeurt Ontwikkelaar een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-.

- b. Om het hiervoor onder a. omschreven programma voor een periode van minimaal 15 jaar te kunnen garanderen geldt voor de door de Ontwikkelaar te realiseren huurwoningen:
- de Ontwikkelaar is gerechtigd deze woningen zelf dan wel middels een gelieerde onderneming/vennootschap, dan wel in privé, dan wel middels een institutionele belegger, dan wel bij derden te (doen) beleggen, mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
  - ingeval van verkoop van sociale huurwoningen zal de Ontwikkelaar zich inspannen om binnen redelijke termijnen onder door haar te bepalen condities over verkoop van die woningen in eerste instantie overeenstemming te bereiken met een zogenaamde toegelaten instelling dan wel een andere geïnteresseerde verhuurder van woningen in de sociale sector;
  - de aanbidding van de hiervoor bedoelde woningen aan toegelaten instellingen/sociale verhuurders geschiedt met de voorwaarde dat aan de koper de verplichting zal worden opgelegd om bedoelde woningen gedurende tenminste vijftien (15) jaar na aanvang van de eerste bewoning niet in de koopsector te brengen; gedurende die 15 jaar dienen de woningen te blijven binnen de hiervoor onder a. genoemde huurprijs opbouw; tussentijdse verkoop aan een corporatie of een belegger mag, maar het moeten wel huurwoningen blijven; na 15 jaar kunnen de woningen eventueel geliberaliseerd of verkocht worden.
- 1.4 De Ontwikkelaar dient te voldoen aan de geldende parkeernormen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst. In overleg tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente is bepaald, dat ten behoeve van het (definitieve) bouwplan door of in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar op het Verkochte 112 parkeerplaatsen worden aangelegd en door of in opdracht en voor rekening van de Gemeente in openbaar gebied 64 parkeerplaatsen worden aangelegd. In totaal worden daarmee 176 parkeerplaatsen aangelegd op het Verkochte, in de volgende verdeling:
- half verdiepte kelder : 86, door Ontwikkelaar

- eigen terrein driehoekig blok : 18, door Ontwikkelaar
- mandelig terrein driehoekig blok : 8, door Ontwikkelaar
- openbare ruimte op straat : 64, door Gemeente.

De in het openbaar gebied aan te leggen parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van het (definitieve) bouwplan. Ontwikkelaar is verplicht de 26 parkeerplaatsen in het driehoekig blok (18 eigen terrein + 8 mandelig terrein) in stand te houden. De Ontwikkelaar is verplicht bij de eigendomsoverdracht van deze parkeerplaatsen de verplichting tot het instandhouden van de reeds gerealiseerde parkeerplaatsen op te leggen aan de nieuwe eigenaar en elke opvolgende eigenaar. Deze verplichting zal door Ontwikkelaar als kettingbeding in de leveringsakte worden opgenomen. Als Ontwikkelaar het opleggen van deze verplichting niet nakomt en/of niet nakomt om de verplichting door te leggen, verbeurt Ontwikkelaar een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-.

- 1.5 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of te hebben geleden door of in verband met de realisering van het bouwplan. De Ontwikkelaar zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze, daaronder begrepen de invloed die daarop door en daardoor op de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de totale uitvoering van alle bouwwerken, zowel voor wat betreft het te verrichten werk als wat betreft de te verrichten leveringen en diensten, dit onverminderd de verder voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Eventuele aanspraak van derden op planschade als gevolg van realisering van het bouwplan valt niet onder de werking van dit Artikel en komt derhalve niet voor rekening van de Ontwikkelaar.

## **2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

- 2.1 Het bouwplan, als hiervoor onder 1.2 genoemd, zal voldoen aan de randvoorwaarden, de voorschriften, c.q. overige bijzondere bepalingen zoals die zijn c.q. worden vastgelegd in het (in procedure zijnde) bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Stadswerven en De Kades (**bijlage 3**), en aan de gestelde voorwaarden, zoals gesteld in de uitgeschreven aanbesteding.

## **3. Specifieke bouwkundige randvoorwaarden**

- 3.1 Het bouwplan, als hiervoor onder 1.2 genoemd, zal voldoen aan de bouwkundige randvoorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 4 van deze overeenkomst.
- 3.2 a. Onderdeel van het door de Ontwikkelaar ingediende schetsontwerp is de ontwikkeling van een eigen duurzaam collectief energiesysteem. Na indiening van de bieding maar voor gunning heeft de Gemeente aangegeven zelfstandig een open warmtenet te gaan ontwikkelen en realiseren. Partijen leggen met deze Overeenkomst de intentie vast om het deelgebied op het Open Warmtenet aan te sluiten en werken samen naar een definitief go/no go moment voor deze aansluiting. Gemeente heeft de regie bij de ontwikkeling van het Open Warmtenet.
- b. Wanneer uit gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek blijkt dat aansluiting

op het Open Warmtenet leidt tot een woninggebonden aansluiting die voor ontwikkelaar hetzelfde kost of minder dan € 6.100,- exclusief btw (totale investeringskosten per woning, inclusief bijdrage aansluitkosten en alle installatiekosten gerelateerd aan de warmtelevering tot en met afleverset in de individuele meterkast) dan verplichten partijen zich tot het nader uitwerken van dit Open Warmtenet voor deelgebied 1 in de uitwerkingsfase. Bij een afwijking tot 5% gaan partijen met elkaar in overleg teneinde een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te vinden.

- c. Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de twee systemen (en de bijhorende kosten) zal BPD/Trebbe de offerte voor haar systeem delen met de gemeente.
  - d. Gemeente is zich er van bewust dat in verband met de voortgang /planning van de ontwikkeling van het plan van Ontwikkelaar tijdig duidelijkheid moet zijn ten aanzien van het toe te passen energiesysteem. Uiterlijk op 1-3-2021 krijgt Ontwikkelaar van de Gemeente een definitieve overeenkomst tot aansluiting en warmtelevering voorgelegd met warmtelevering ingaande op uiterlijk 31-12-2022 of warmtelevering middels een door de gemeente op haar kosten gerealiseerde tijdelijke installatie tot de datum gereedkomen en inwerkingtreden Open Warmtenet. Wanneer de planning van (delen van) het bouwplan vraagt om een go/no go moment eerder dan 1-3-2021 dan treden Partijen in overleg waarbij het gelijktijdig uitwerken van verschillende alternatieven dan wel het ontwerpen van een tijdelijke oplossing voorafgaand aan de definitieve realisatie van het open warmtenet opties zijn die dan zullen worden onderzocht. Hierbij houden Partijen onverkort vast aan de intentie om deelgebied 1 op het Open Warmtenet aan te sluiten.
- 3.3 De Gemeente heeft duurzaamheidseisen gesteld aan het bouwplan. Deze zijn vastgelegd en door Partijen geaccordeerd in de Memo Verificatie duurzaamheidseisen, welke als **bijlage 7** is toegevoegd aan deze Overeenkomst.
- 3.4 a. De door de Ontwikkelaar bij de aanbesteding aangegeven MPG waarden gelden wanneer er geen gewijzigde omstandigheden zijn voor de woningen die de berekeningen betreffen. Het gaat hier om gewijzigde omstandigheden die van buiten worden opgelegd. Wanneer dit het geval is maakt Ontwikkelaar voorafgaand aan het maken van de definitieve keuze hieromtrent melding van deze afwijking van de in het bidbook gestelde ambitie en toont aan dat deze afwijking een gevolg is van invloeden van buiten die bij het opstellen van het bidbook niet konden worden voorzien. De Gemeente zal op basis van deze melding in alle redelijkheid en billijkheid besluiten of in dat geval van de MPG-prestatie kan worden afgeweken. Voor alle rijwoningen en voor 87 appartementen zijn voorbeeldberekeningen in het bidbook opgenomen.
- b. Voor de woningen waar de berekening geen betrekking op hebben geldt dat de in het bidbook door Ontwikkelaar gepresenteerde ambitie ten aanzien van de MPG moet worden gezien als een

*inspanningsverplichting. Ook voor deze woningen geldt dat Ontwikkelaar voorafgaand aan het maken van de definitieve keuze hieromtrent melding maakt van deze afwijking van de in het bidboek gestelde ambitie. De Gemeente zal op basis van deze melding in alle redelijkheid en billijkheid besluiten of in dat geval van de MPG-prestatie kan worden afgeweken.*

#### **4. Uitgiftevoorwaarden bouwgrond**

- 4.1. *Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3, alsmede de artikelen 5.2, 5.4, 5.7, 5.12, 5.14 en 5.17. van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014. De Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014 maken als bijlage 5 deel uit van deze overeenkomst. De Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen.*
- 4.2 *Het bepaalde in artikel 5.14 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014 is van toepassing op het bepaalde in de artikelen 5.2, 5.4, 5.7 en 5.17 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden-2014.*
- 4.3. *De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van het verkochte op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied. De aansluiting van het verkochte op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan de gemeente niet aanspreken op en zal de gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.”*

*(Enzovoorts)*

- “4.6 *In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014 zal de Ontwikkelaar uiterlijk 12 maanden na de datum van gunning van het project de op de te realiseren bebouwing betrekking hebbende bouwaanvraag conform het besluit Omgevingsrecht bij burgemeester en wethouders indienen.”*

*(Enzovoorts)*

- “4.8 *Wanneer bij de verkoop van de op het Verkochte te realiseren woningen blijkt dat hiervoor onvoldoende belangstelling is c.q. vraag naar is, dus op het moment dat minder dan 70% v.d. koopwoningen zijn verkocht en er geen belegger is gecontracteerd voor de huurwoningen, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over en onderzoek (doen) verrichten naar het tot stand brengen van een aanvaardbaar te achten oplossing ter zake in de vorm van een aanpassing van het bouwplan, de planning en/of de onderhavige overeenkomst. Tot hierover overeenstemming is bereikt tussen Partijen geldt voor de Koper geen bouw- of realisatieplicht en worden de bijbehorende voorwaarden zoals omschreven in bijlage 5 opgeschort, daarbij rekening houdend met hun ter zake in het geding zijnde belangen, taken en verantwoordelijkheden, passend binnen de aanbestedingsvoorschriften. Partijen gaan uit van de volgende definitie van start verkoop: het moment dat mensen zich kandidaat kunnen stellen voor een specifiek bouwnummer.*

#### **5. Verkoop woningen en toewijzingsprocedure**

- 5.1 *De toewijzing van koopwoningen in het plan Waterfront (fase 3) zal*

*plaatsvinden conform de procedure zoals beschreven in de als bijlage 6 bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Toewijzingsprocedure nieuwbouw koopwoningen en bouwkevels'.*

*De in artikel 4.1 van de Koopovereenkomst, zoals in dit Artikel 12.1 geciteerd, bedoelde "Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014" luiden als volgt:*

**DEFINITIES**

**AFLEVERING**

*Het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.*

**ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN**

*De voorwaarden van de gemeente Harderwijk die van toepassing zijn op gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.*

**BRUTOKOOPSOM**

*De overeengekomen tegenprestatie exclusief de eventueel verschuldigde rente, maar inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.*

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.*

**BW**

*Burgerlijk Wetboek.*

**CANON**

*Een jaarlijkse vergoeding voor het recht van erfpacht.*

**ERFPACHT**

*Een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.*

**GEMEENTE**

*De gemeente Harderwijk.*

**GEMEENTERAAD**

*De raad van de gemeente Harderwijk.*

**GROND**

*De over te dragen grond die het object vormt van de overeenkomst.*

**Ingebrekestelling**

*Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.*

**INGEBRUIKNEMING**

*Het moment waarop de koper(s) of erfpachter(s) voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of er een afrastering omheen te zetten. Het (laten) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, valt hier niet onder en kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.*

**KOOPSOM**

*De door de koper(s) en de Gemeente overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, exclusief de eventueel verschuldigde rente en exclusief de eventueel verschuldigde -belastingen.*

**NOTARIËLE AKTE**

*De voor de overdracht of de vestiging van het erfpachtrecht vereiste akte.*

**ONROERENDE ZAAK**

*De grond en/of de opstallen die het object van de verkoop- of erfpachtovereenkomst vormen en waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.*

#### **OVERDRACHT**

*De juridische overdracht/vestiging zakelijk recht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers van het Kadaster.*

#### **UITGIFTE**

*Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken of vestiging van een erfpachtrecht op één of meer gemeentelijke onroerende zaken.*

#### **UITGIFTE-OVEREENKOMST**

*De overeenkomst tot verkoop of de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.*

#### **VERKOOP**

*De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en de koper(s) om daarvoor een prijs in geld te betalen.*

#### **WEDERPARTIJ**

*Koper of erfpachter.*

#### **ZAKELIJK RECHT**

*Een recht dat samenhangt met een zaak of goed. Zakelijke rechten zijn onder andere vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, pand en hypotheek.*

### **HOOFDSTUK 1**

#### **ALGEMENE BEPALINGEN**

##### **Artikel 1.1 Geldigheid**

- a. *Deze algemene uitgiftevoorwaarden horen bij iedere verkoop- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Harderwijk en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.*
- b. *Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.*

##### **Artikel 1.2 Definities**

*De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, brutokoopsom, burgemeester en wethouders, BW, canon, erfpacht, gemeente, gemeenteraad, grond, ingebrekestelling, ingebruikneming, koopsom, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifte-overeenkomst, verkoop, wederpartij en zakelijk recht.*

##### **Artikel 1.3 Tekening**

*Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.*

##### **Artikel 1.4 Naamgeving voorwaarden**

*Deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014'.*

### **HOOFDSTUK 2**

#### **BEPALINGEN VOOR VERKOOP EN ERFPACHT**

##### **Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk**

*De artikelen 2.2 tot en met 2.18 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als*

*bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.*

### **Artikel 2.2 Staat van aflevering**

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van het passeren van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.*
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van pandrechten, hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.*
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het recht van erfpacht te vestigen.*
- d. Voor zover niet anders is bepaald, heeft de gemeente aan de wederpartij met betrekking tot de onroerende zaak die informatie gegeven die naar haar beste weten en naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de wederpartij behoort te worden gebracht. De wederpartij aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.*
- e. De wederpartij heeft het recht de onroerende zaak voor de feitelijke levering te (laten) inspecteren.*

### **Artikel 2.3 Garantieverklaringen van de gemeente**

*Het is de gemeente niet bekend dat er ten aanzien van de grond sprake is van (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing als:*

- a. beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet;*
- b. beschermd stads- of dorpsgezicht, aangewezen door de gemeente of de provincie;*
- c. grond, opgenomen in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan;*
- d. grond, opgenomen in een onteigeningsplan;*
- e. grond, opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.*

### **Artikel 2.4 Overdracht en aanvaarding**

- a. De notariële akte moet worden ondertekend binnen twee maanden na de dag waarop het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Wanneer deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.*
- b. Wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden kan de in lid a. genoemde termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.*
- c. Aan de gemeente wordt op kosten van de wederpartij een kopie of afschrift van de notariële akte verstrekt.*
- d. Behalve wanneer in de uitgifte-overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom/de verschuldigde canon en eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.*

### **Artikel 2.5 Lasten en belastingen**

- a. *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van inschrijving van een afschrift van de notariële akte bij het kadaster en de kosten verbonden aan de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de wederpartij.*
- b. *Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd, tenzij in de uitgifteovereenkomst anders is bepaald.*

**Artikel 2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

- a. *Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen eenmalig door de gemeente in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op zijn/haar verzoek worden aangewezen. De wederpartij ontvangt bericht van de datum van uitzetting van het terrein.*
- b. *De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.*
- c. *Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Bij verwijdering of verstoring van die voorzieningen is de gemeente bevoegd de grenzen opnieuw uit te zetten en af te palen of zo nodig door de landmeetkundige dienst van het kadaster te laten uitzetten en afpalen, dit op kosten van de wederpartij.*
- d. *De wederpartij is verplicht bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen met de gemeente overleg te voeren over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.*

**Artikel 2.7 Over- en ondermaat**

- a. *Met uitzondering van het gestelde in lid b. wordt een verschil tussen de werkelijke grootte als vastgesteld bij de uitmeting van het perceel door het kadaster en de grootte zoals die door de gemeente in de uitgifteovereenkomst is aangegeven niet verrekend.*
- b. *Wanneer in de onderliggende overeenkomst expliciet een prijs per vierkante meter is aangegeven zal verrekening plaatsvinden zodra de afwijking meer bedraagt dan 2% van de totale oppervlakte met een minimum van 5 vierkante meter.*
- c. *Op het bepaalde in lid b. van dit artikel kan een beroep gedaan worden nadat de vaststelling van de grootte van het betreffende perceel door het kadaster heeft plaatsgevonden, dit uiterlijk binnen één jaar nadat de kennisgeving van het resultaat van bijhouding van de kadastrale registratie onherroepelijk is geworden.*

**Artikel 2.8 Milieukundig onderzoek**

- a. *Wanneer de grond bestemd is voor bebouwing zal, in verband met de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in de te verkopen of in erfpacht uit te geven onroerende zaak in opdracht en voor rekening van de gemeente een verkennend onderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een onderzoeksrapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te*



nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Bedoeld onderzoeksrapport maakt deel uit van de overeenkomst of wordt gedeponeed bij de in Harderwijk gevestigde notarissen.

- b. Wanneer uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn wordt de gemeente geacht te hebben verklaard dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden en dat mag worden verwacht dat het gekochte/de in erfpacht uitgegeven grond gebruikt/bebouwt kan worden overeenkomstig de daarvoor geldende bestemming. Over een eventuele verontreiniging is de gemeente niets anders bekend dan het vermeldde in het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport.
- c. Wanneer de resultaten van het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport zodanig zijn dat het onder b. bedoelde niet kan worden bevestigd, zal met de wederpartij overleg plaatsvinden en zijn partijen niet verplicht de koop- of erfpachtovereenkomst na te komen.
- d. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na de feitelijke levering ingevloede of bijgestorte stoffen.

#### **Artikel 2.9 Ontbinding bij verontreiniging**

- a. Wanneer vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, wanneer dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij – gedurende zeven dagen na het bekend worden van voornoemde verontreiniging – eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond weer vrij ter beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet wanneer de redelijkheid en billijkheid zich vanwege de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of wanneer de gemeente zich (ook bij een meer ernstige verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

#### **Artikel 2.10 Gebruiksbeplanning**

- a. *De wederpartij is verplicht de grond te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende bestemmingsplan gegeven bestemming en overeenkomstig eventuele in de uitgifte-overeenkomst nader aangegeven gebruiksbepalingen van de uitgegeven onroerende zaak.*
- b. *De wederpartij is ook verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna en voor zover in redelijkheid van hem kan worden verlangd, alles te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover deze vallen binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.*
- c. *Het is de wederpartij niet toegestaan de grond en de daarop gestichte c.q. nog te stichten bebouwing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de uit het in lid a. bedoelde bestemmingsplan voortvloeiende bestemming.*

#### **Artikel 2.11 Kapverbod**

*De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het eventueel op de uitgegeven grond aanwezige boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Op het kappen van op de onroerende zaak aanwezige bomen is de gemeentelijke regelgeving van toepassing*

#### **Artikel 2.12 Radio- en T.V.-antennes**

*De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat in de bouwregelgeving de plaatsing van antenneconstructies van meer dan 5 meter hoogte - van de voet af gemeten - dan wel schotelantennes, alleen onder bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.*

#### **Artikel 2.13 Faillissement en beslag**

- a. *Wanneer de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, en wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, of op de wederpartij de schuldsaneringregeling van toepassing is geworden of de wederpartij op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de overeenkomst met onmiddellijke ingang als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*
- b. *Al betaalde gedeelten van de koopsom of de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten op grond van de overeenkomst te boven gaan.*

#### **Artikel 2.14 Hoofdelijkheid**

*Wanneer in de uitgifte-overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifte-overeenkomst voortvloeien.*

#### **Artikel 2.15 Geschillenregeling**

*Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder ook begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen over die geschillen*

arbitrage bij het Nederlands Arbitrage instituut of anderszins overeenkomen.

#### **Artikel 2.16 Gedoogplicht**

- a. *De wederpartij moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd op, in aan of boven het verkochte of in erfpacht uitgegeven grond en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand worden gehouden, vernieuwd of onderhouden.*
- b. *De wederpartij is verplicht de toestand van alles wat op grond van lid a. van dit artikel is aangebracht in stand te laten.*
- c. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, wanneer de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.*
- d. *De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die burgemeester en wethouders of de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk vinden.*
- e. *De wederpartij is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

#### **Artikel 2.17 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens**

*De wederpartij moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van 2 meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. De wederpartij is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.*

#### **Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichtingen**

- a. *De artikelen 2.11, 2.16 en 2.17 blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij wordt bepaald dat ook gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
- b. *Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.*

### **HOOFDSTUK 3**

#### **BEPALINGEN VOOR VERKOOP**

##### **Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk**

*De artikelen 3.2 en 3.3 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.*

##### **Artikel 3.2 Betaling koopsom**

- a. *De volledige koopsom en de eventueel op grond van het bepaalde in lid b. verschuldigde rente, verhoogd met de over de koopsom en de rente verschuldigde belastingen, moet worden betaald uiterlijk bij het passeren van de notariële akte van overdracht.*
- b. *Wanneer de notariële akte niet binnen de in artikel 2.4 of in artikel 5.8 gestelde termijn is gepasseerd en de koopsom niet binnen de in lid a. van dit*

artikel bedoelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebreke-stelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling over de koopsom de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd zijn.

- c. Wanneer en voor zover al een gedeelte van de koopsom is betaald zal de in dit artikel bedoelde rentevergoeding alleen worden berekend over het nog te betalen deel van de koopsom.

### **Artikel 3.3 Boetebepaling**

- a. Bij toerekenbare niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente als gevolg van de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt vastgesteld, tenzij hierna in de van toepassing verklaarde artikelen van hoofdstuk 5 een afwijkende grootte van de boete is opgenomen.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting nakoming te eisen.

## **HOOFDSTUK 4**

### **BEPALINGEN VOOR ERFPACHT**

#### **Artikel 4.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk**

De artikelen 4.2 tot en met 4.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

#### **Artikel 4.2 Duur en aanvang van de overeenkomst**

- a. De uitgifte in erfpacht vindt plaats voor bepaalde of onbepaalde tijd.
- b. Behalve wanneer in de overeenkomst een termijn is genoemd vindt de uitgifte in erfpacht plaats voor onbepaalde tijd.

#### **Artikel 4.3 Vaststelling van de canon**

De canon wordt vastgesteld aan de hand van het in de uitgifte-overeenkomst aangegeven percentage, verhoogd met een half procent in verband met de aan de erfpachtadministratie verbonden kosten, van de ook in de overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak.

#### **Artikel 4.4 Betaling van de canon**

- a. De canon moet ieder jaar bij vooruitbetaling worden betaald over een kalenderjaar vóór of op 2 januari van elk jaar. Bij het begin en het einde van het erfpachtrecht wordt de canon waar nodig betaald of gerestitueerd naar evenredigheid van het aantal maanden, dat het erfpachtrecht in het eerste of het laatste kalenderjaar duurt of heeft geduurd. Een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
- b. De canon, schuldig over het eerste kalenderjaar of een gedeelte van dat jaar, en de over de uitgifte in erfpacht verschuldigde omzetbelasting (BTW), moet worden betaald bij het passeren van de notariële akte.
- c. Wanneer de akte niet binnen de in artikel 2.4 gestelde termijn is gepasseerd

- en de canon niet binnen de onder de leden a. en b. genoemde termijn door de gemeente is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling over de canon de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd zijn.
- d. Bij een verzuim als bedoeld in lid c. komen alle kosten, zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van de rechtskundig raadsman van de gemeente, en die van exploitanten, voor rekening van de erfpachter die zich ten aanzien daarvan zonder voorbehoud gedraagt naar de betrouwbare opgave van de gemeente.

#### **Artikel 4.5 Herziening van de canon**

- a. De canon kan om de vijf jaar worden herzien, voor het eerst vijf jaar na de datum van ingang van het recht van erfpacht, waarbij de nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende prijs voor vergelijkbare onbebouwde grond en het dan door burgemeester en wethouders vastgestelde rentepercentage voor uitgiffen in erfpacht, verhoogd met een opslag van een half procent aan administratiekosten.
- b. Kan over de vaststelling van de canon geen overeenstemming worden bereikt, dan zal deze, behalve wanneer de wederpartij zich binnen één maand nadat de gemeente zich schriftelijk op dit beding heeft beroepen wendt tot de volgens de wet bevoegde rechter, met inachtneming van het vorenstaande, worden bepaald door een commissie van drie deskundigen, waarvan iedere partij één deskundige benoemt en de derde deskundige in onderling overleg door beide eerstbenoemde deskundigen zal worden aangewezen of voor het geval de beide eerstbenoemde deskundigen er in onderling overleg niet uitkomen, op verzoek van de meest gereede partij zal worden benoemd door de daartoe bevoegde rechter. De uitspraak van de drie deskundigen is voor beide partijen bindend, met dien verstande, dat wanneer de door de deskundigen berekende canon lager is dan de over de eerste periode van vijf jaar bepaalde canon, laatstbedoelde canon zal worden aangehouden. De kosten van deze vaststelling zullen door de gemeente en de wederpartij ieder voor de helft worden gedragen.

#### **Artikel 4.6 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing**

De canon kan door burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- a. wanneer op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een omgevingsvergunning wordt afgegeven, of;
- b. wanneer anderszins een omgevingsvergunning wordt afgegeven op grond waarvan het brutovloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak groter kan worden dan op grond van het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of;
- c. wanneer het feitelijk gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of;
- d. wanneer de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in ieder geval sprake wanneer de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming aanzienlijk worden beperkt.

*De nieuwe canon zal in dit geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 4.3 is bepaald, uitgaande van de op dat moment geldende verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.*

**Artikel 4.7 Vrijwaring door de erfpachter**

- a. *De erfpachter is aansprakelijk voor verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven grond, waarbij als referentie-meting wordt gebruikt de bij de uitgifte behorende en als zodanig gewaarmerkte bodemkwaliteitverklaring. Bij het einde van de erfpacht heeft de gemeente het recht in overleg met en voor rekening van de erfpachter een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Wanneer uit dat onderzoek zou blijken dat sprake is van verontreiniging boven de hiervoor bedoelde referentiemeting, dan is de erfpachter aansprakelijk voor de verwijdering van de verontreiniging.*
- b. *De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door het geheel of gedeeltelijk instorten van de opstallen of werken die tot de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak behoren.*

**Artikel 4.8 Recht van uitkoop**

- a. *De erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen. Wanneer hij daartoe wenst over te gaan, moet hij een daartoe strekkend schriftelijk verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.*
- b. *Wanneer een verzoek als bedoeld in lid a. van dit artikel wordt ingediend binnen drie jaar na de datum van het verlijden van de erfpachtakte, zal de betreffende grond worden verkocht tegen de prijs op grond waarvan de in eerste instantie vastgestelde canon is berekend.*
- c. *Wanneer gebruik wordt gemaakt van het onder lid a. van dit artikel bedoelde recht van uitkoop, na de in lid b. van dit artikel genoemde termijn van vijf jaar, zal de prijs in onderling overleg worden vastgesteld. Als uitgangspunt hierbij geldt de verkeerswaarde van de grond op het moment dat het verzoek wordt ingediend. Wanneer geen overeenstemming over de prijs van de grond wordt bereikt, zal deze worden vastgesteld door de in artikel 4.5, lid b., bedoelde commissie van deskundigen, die de grond zal waarderen zonder rekening te houden met de door de erfpachter opgerichte werken. Het door deze commissie van deskundigen uit te brengen taxatierapport is voor beide partijen bindend met dien verstande, dat, wanneer de taxatieprijs lager is dan de prijs op grond waarvan de in eerste instantie vastgestelde canon werd berekend, laatstbedoelde prijs wordt aangehouden. De aan de uitspraak van deze deskundigen verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.*

**Artikel 4.9 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht**

- a. *De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden, dat deze de in artikel 2.10 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik, op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe moet de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed onderhouden en waar nodig tijdig vernieuwen.*
- b. *Het is de erfpachter niet toegestaan opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen*

*of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat burgemeester en wethouders daarvoor op grond van de geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning hebben verleend.*

- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan wanneer deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden.*
- d. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a. en c. genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.*

**Artikel 4.10 Overdracht, toedeling en ondererfpacht**

- a. De erfpachter mag het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen of bezwaren, uitgezonderd het bezwaren met het recht van hypotheek, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
- b. Wanneer sprake is van overdracht van het recht van erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 3:268 BW wordt de in lid a. bedoelde toestemming vervangen door een meldingsplicht aan de gemeente binnen één maand na de datum van de notariële akte.*
- c. De erfpachter mag niet dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, de grond en/of de opstallen geheel of gedeeltelijk verhuren of op een andere manier in gebruik geven.*
- d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in de leden a. en c. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter met ten hoogste eenmaal twee maanden worden verlengd. Wanneer binnen drie c.q. vijf maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.*
- e. Wanneer het erfpachtrecht door overlijden of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren of overgaat op een andere manier dan hiervoor is bepaald, rust op de erfpachter, zijn erfgenamen, rechtsopvolgers of recht-verkrijgenden de verplichting om binnen één maand na het overlijden, het ontstaan van die onverdeeldheid of het tijdstip van overgang, maar in elk geval vóór het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan de gemeente mee te delen, op wie de rechten en verplichtingen, uit het erfpachtrecht voortvloeiende, zijn overgegaan.*
- f. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a. van dit artikel is verplicht om binnen één maand na de datum van de notariële akte waarbij hij dit erfpachtrecht verkreeg op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een afschrift van deze akte over te leggen.*
- g. Bij vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen hoofdelijk aansprakelijk over de aan de overdracht*

voorafgaande periode van 5 jaar.

#### **Artikel 4.11 Splitsing en samenvoeging**

- a. *De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten alleen bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking heb-ben op het gebruik van de grond en de daarop staande opstallen.*
- b. *Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met twee maanden worden verlengd. Wanneer binnen drie c.q. vijf maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder bepalingen ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.*
- c. *Bij splitsing van het erfpachtrecht stellen burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.*

#### **Artikel 4.12 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders**

- a. *Wanneer het erfpachtrecht met één of meer hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen één maand na het verlijden van de notariële akte tot vestiging van dat hypotheekrecht een afschrift van de betreffende akte van hypotheekverlening te verstrekken aan burgemeester en wethouders. De kosten hiervan zijn voor rekening van de erfpachter.*
- b. *Burgemeester en wethouders zullen wanneer is voldaan aan het bepaalde in lid a. de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.*
- c. *Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.*

#### **Artikel 4.13 Opzegging in het algemeen belang**

- a. *De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het erfpachtrecht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.*
- b. *Burgemeester en wethouders zetten gemotiveerd uiteen wat de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele bekende andere belanghebbenden hiervan kennis bij aangetekend schrijven. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen hiertoe op de gebruikelijke manier algemeen bekend.*
- c. *Gedurende een periode van twee maanden na dagtekening van de in lid b. bedoelde brief kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere*



*belanghebbenden bij burgemeester en wethouders bezwaren tegen het voorstel indienen. Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren.*

- d. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen ook betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers zijn ingeschreven.*
- e. Wanneer het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar de aan de erfpachter gedane opzegging.*
- f. Wanneer op de dag dat het erfpachtrecht eindigt het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, dit met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.*

**Artikel 4.14 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

- a. Wanneer het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 4.13, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheigeningswet.*
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van alles wat in strijd met een bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in de akte van wijziging van het erfpachtrecht is gesticht. Ook zal niet worden vergoed de schade als gevolg van het beëindigen van een activiteit die in strijd met een bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte van wijziging van het recht van erfpacht op het registergoed wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijke toestemming hebben verleend.*
- c. Wanneer de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de volgens de wet bevoegde rechter.*
- d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.*
- e. Wanneer het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d. de schadevergoeding, na aftrek van wat aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag dat de hypotheekhouder(s) zal toekomen wanneer het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.*
- f. Zolang het perceel grond met de opstallen (met uitzondering van door derden*

*rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10% van de uitkering overeenkomstig dit artikel achter te houden.*

- g. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld op een andere manier door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.*

**Artikel 4.15 Herstel door de gemeente**

- a. Wanneer de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Op grond van deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, en na verloop van de in lid b. genoemde termijn, tot zodanige uitvoering tegenover de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Ook zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.*
- b. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten, die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.*
- c. Onverminderd de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te betalen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.*

**Artikel 4.16 Vergoeding bij einde erfpachtrecht**

- a. De erfpachter heeft geen recht op vergoeding:*
- wanneer de in erfpacht uitgegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw,*
  - wanneer de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd,*
  - wanneer de erfpacht is beëindigd door opzegging door de erfpachter,*
  - voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en de erfpachter ze bij het einde van de erfpacht mocht verwijderen.*
- b. In alle overige gevallen heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Als waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zal worden aangemerkt de grotere waarde, die de in erfpacht uitgegeven zaak heeft bij het einde van de*

*erfpachtrecht als gevolg van het aanbrengen van de bedoelde bebouwing, werken en beplantingen.*

- c. *Wanneer over de in lid b. bedoelde waarde geen overeenstemming kan worden bereikt zal deze waarde conform het in lid b. genoemde uitgangspunt worden vast-gesteld door een commissie van deskundigen als omschreven in artikel 4.14, sub c.*

**Artikel 4.17 Uitsluiting opzegging door de erfpachter**

*De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht gedurende de overeengekomen erfpachtperiode op te zeggen.*

**Artikel 4.18 Boetebepaling**

- a. *Bij niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de erfpachter, met uitzondering van herstel overeenkomstig artikel 4.15, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente over de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald, tenzij in de van toepassing verklaarde artikelen zelf een afwijkende grootte van de boete is opgenomen.*
- b. *Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de erfpachter het recht om bij niet of niet-behoorlijke nakoming van enige uit de overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen voortvloeiende verplichting nakoming te vorderen.*

**HOOFDSTUK 5**

**BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD**

**Artikel 5.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk**

*Elk van de artikelen 5.2 tot 5.17 is alleen geldig, wanneer en voor zover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.*

**Artikel 5.2 Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten**

- a. *De wederpartij zal op het uitgegeven terrein bebouwing realiseren overeenkomstig de bestemming van het terrein, zoals die is aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan, en overeenkomstig de eventuele voor het uitgegeven terrein vastgestelde stedenbouwkundige en bouwkundige randvoorwaarden, dit volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.*
- b. *De wederpartij is verplicht om uiterlijk binnen drie maanden na de dag waarop het verkoop- c.q. erfpachtbesluit schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld de op de te realiseren bebouwing betrekking hebbende bouwaanvraag conform het besluit Omgevingsrecht bij burgemeester en wethouders in te dienen; met de bouw moet worden gestart binnen drie maanden na dagtekening van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en de bouw moet zodanig worden voortgezet, dat binnen 18 maanden na verloop van laatstgenoemde termijn van drie maanden de te realiseren bebouwing glas- en waterdicht is. Wanneer daartoe aanleiding bestaat kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders*

worden verlengd.

- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid. b. vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing bij executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de betreffende grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op zijn rechtsopvolgers.
- g. Wanneer niet wordt voldaan aan de onder lid b. omschreven termijnen, zal de wederpartij door de gemeente schriftelijk ingebreke gesteld worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3, waarna zij een boete verbeurt aan de gemeente ter grootte van 10 % van de koopsom of eenmaal de jaarlijkse canon.
- h. Ongeacht of de boete als bedoeld in lid g. opgelegd wordt aan de wederpartij, heeft de gemeente het recht volledige nakoming van de gewraakte overeenkomst te vorderen.

#### **Artikel 5.3 Politiekeurmerk Veilig Wonen**

De wederpartij verbindt zich op de uitgegeven grond woningen (inclusief de eventueel daartoe behorende achterpaden) te bouwen die voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zoals deze staan vermeld in het op het moment van realiseren van bedoelde woningen geldende Handboek Nieuwbouw. De wederpartij is hiervoor zelf verantwoordelijk en alle hiervoor benodigde documenten moeten ook door of in opdracht en voor rekening en risico van de wederpartij te worden aangevraagd c.q. te worden aangeleverd.

#### **Artikel 5.4 Verplichting zelfbewoning**

- a. De wederpartij is verplicht om de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. De wederpartij is verplicht de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering van de woning, of wanneer de oplevering op het moment van het passeren van de notariële akte tot verkoop van deze woning al heeft plaatsgevonden, gerekend vanaf de datum van de hiervoor bedoelde akte, te betrekken overeenkomstig het bepaalde onder a.
- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de

*gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.*

#### **Artikel 5.5 Anti-speculatiebeding woningen**

*in de met kopers van goedkope koopwoningen (koopwoningen K0 en K1) te sluiten koop- aannemingsovereenkomsten moet het volgende anti-speculatiebeding worden opgenomen:*

- a. *de wederpartij moet, behalve bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW, gedurende een periode van 5 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij hij de woning in eigendom verwerft, bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente afdragen en wel op basis van de volgende regels:*
  - *binnen 1 jaar - 90%*
  - *tussen 1e en 2e jaar - 80%*
  - *tussen 2e en 3e jaar - 70%*
  - *tussen 3e en 4e jaar - 60%*
  - *tussen 4e en 5e jaar - 50%;*
- b. *verhuur of op andere wijze ingebruik geven van de te bouwen of gebouwde woning heeft ten aanzien van de hiervoor onder a. vermelde periode van 5 jaar een opschortende werking voor de duur van de termijn van verhuur of ingebruikgeving tot een maximum van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij de woning wordt verworven;*
- c. *onder de hiervoor onder a. bedoelde winst wordt verstaan het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs bij doorverkoop en de zogenaamde “kostende prijs”, waaronder in dit verband wordt verstaan de oorspronkelijke koopsom, verhoogd met de kosten van door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen;*
- d. *wanneer verkoop van de woning plaatsvindt vóór het moment van eerste bewoning, is de wederpartij verplicht de woning in eerste instantie aan te bieden aan die gegadigden, die staan vermeld op de oorspronkelijke, door de gemeente opgestelde, lijst van toewijzing van het betreffende woningbouwproject en wel tegen de “kostende prijs”, dit is de oorspronkelijke koopsom, vermeerderd met het renteverlies tijdens de bouw en de kosten van de door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen; wanneer op bedoelde lijst geen gegadigden meer voorkomen is het hiervoor onder d. vermelde van overeenkomstige toepassing.*

#### **Artikel 5.6 Aanleg parkeerplaats**

- a. *De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om tegelijk met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening een van de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.*
- b. *Wanneer er een in lid a. bedoelde parkeerplaats is aangelegd, is de wederpartij c.q. de gebruiker van de woning verplicht één bij hem/haar*

*eventueel in gebruik zijnde auto niet op een openbare parkeerplaats binnen een straal van 250 m rond de woning te parkeren, maar moet daarvoor gebruik worden gemaakt van een voorziening op zijn/haar eigen perceel.*

- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= per dag dat de overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel voortduurt, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.*

#### **Artikel 5.7 Gemeenschappelijke paden**

*De wederpartij verbindt zich, wanneer op het verkochte en de aansluitende en dichtbij gelegen niet aan de wederpartij verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van de achterpaden voor de toegang aan de achterzijde van de woningen te waarborgen.*

#### **Artikel 5.8 A.B.C.-bepaling**

*De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:*

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten koopovereenkomst de algemene uitgiftevoorwaarden, voor zover van toepassing, integraal worden opgenomen, waarbij voor de 'wederpartij' steeds de 'koper' moet worden gelezen;*
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;*
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, sub a., moet de notariële akte worden verleden binnen twee jaar na de datum, waarop het besluit tot verkoop van burgemeester en wethouders schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld; naar keuze van de wederpartij kan het betreffende bouwterrein binnen deze periode van twee jaar bij notariële akte worden overgedragen en bij dezelfde akte worden doorverkocht aan de koper c.q. opdrachtgever tot de bouw van de woning;*
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5, lid b., komen alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, met ingang van 1 januari volgend op de datum waarop het op de transactie betrekking hebbende koopcontract is getekend voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd;*
- e. na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.*

#### **Artikel 5.9 Afscheiding**

- a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden.*
- b. Na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een*

direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

#### **Artikel 5.10 Vervroegd in gebruik nemen**

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend. Wanneer de wilsovereenstemming over de uitgifte-overeenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door of namens burgemeester en wethouders, is het risico dat er geen wilsovereenstemming tot stand komt voor de wederpartij. Wanneer de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand terugleveren. Alle aan een zodanige teruglevering verbonden kosten, als ook de eventuele gevolgen van vervroegde ingebruikname voor verschuldigdheid van de omzetbelasting, zijn geheel voor rekening van de wederpartij.

#### **Artikel 5.11 Kwalitatieve verplichtingen voor kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde zal bestaan een verplichting tot het laten hebben, houden, inspecteren, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken.
- b. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het onder lid a. omschreven perceelsgedeelte mogen geen bouwwerken worden opgericht, of een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming voor een zodanige handeling worden verleend.
- c. Voor de vestiging van deze verplichting is de begunstigde geen enkele vergoeding schuldig en deze zal overgaan op allen die de betreffende onroerende zaak zullen verkrijgen. Iedereen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn ook aan de deze verplichting gehouden.
- d. Alle kosten verbonden aan het vastleggen van deze verplichting in de openbare registers komen voor rekening van de wederpartij.
- e. Dit artikel moet blijven rusten op de verkochte onroerende zaak en moet daarom als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.18 te worden gevestigd.

#### **Artikel 5.12 Overdracht aan derden**

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 5.13 Ontbindingsmogelijkheid**

- a. De wederpartij heeft het recht om de tussen de gemeente en de wederpartij gesloten overeenkomst te ontbinden, wanneer uiterlijk op een in de uitgifte-

overeenkomst aangegeven of omschreven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde moet de wederpartij binnen 14 dagen na de in lid a. bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en bekend maken.

#### **Artikel 5.14 Kettingbeding**

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, als ook bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 45.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op dezelfde wijze als in lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich ten opzichte van de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan zijn rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **Artikel 5.15 Garantierегeling**

- a. De op de verkochte grond te bouwen woningen moeten worden gebouwd onder de garantierегeling van Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Bouwfonds Ontwikkeling B.V. of een vergelijkbare garantierегeling.
- b. Voordat met de bouw van de in lid a. bedoelde woningen mag worden begonnen moet de wederpartij een bewijs van inschrijving van de plannen voor de bouw van woningen in het register van goedgekeurde bouwplannen van één van de hiervoor onder a. genoemde instellingen overleggen aan burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 5.16 Bepalingen voor huurwoningen**

- a. De wederpartij verplicht zich ten aanzien van de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woningen uitsluitend huurovereenkomsten aan te gaan met gegadigden die overeenkomstig de 'samenwerkingsovereenkomst woonruimteverdeling Harderwijk' zijn aangewezen.
- b. De hiervoor in lid a. bedoelde huurwoningen moeten als zodanig worden gehandhaafd en mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders aan het huurwoningenbestand worden onttrokken. Deze toestemming, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden, wordt in ieder geval niet verleend, wanneer niet per overeenkomst de toewijzingsmogelijkheid door de gemeente kan worden vastgelegd.
- c. De verkoop van het project of een gedeelte daarvan kan alleen plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en



wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden.

- d. Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders als hiervoor onder b. en c. bedoeld kan de wederpartij binnen één maand, te rekenen vanaf de datum van verzending van de beslissing, in beroep komen bij de gemeenteraad.
- e. Wanneer en voor zover artikel 5.6 van deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing is verklaard, is de wederpartij verplicht een bepaling op te nemen in de huurovereenkomst, inhoudende dat ook de huurder onderworpen is aan de in voormeld artikel ten aanzien van het parkeren op eigen erf opgenomen verplichting, dit op een zodanige manier dat deze rechtstreeks aanspreekbaar is voor de gemeente.

#### **Artikel 5.17 Erfdienstbaarheid ten behoeve van de CAI**

Ten behoeve van het aan de gemeente in eigendom blijvende deel van het (de) verkochte perce(e)l(en), en wel uitsluitend die delen daarvan die dienst doen als openbare weg en ten laste van de bij de overeenkomst verkochte percelen bouwterrein wordt gevestigd de erfdienstbaarheid met de volgende inhoud: 'de eigenares van het heersend erf heeft het recht op, in of aan het lijdend erf of de daarop gestichte of te stichten opstallen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten of andere installaties, met uitzondering van een antennemast, aan te brengen, aanwezig te hebben en te houden, te vervangen, te verbeteren, uit te breiden of te verwijderen, daaraan de nodige of door de eigenares van het heersend erf gewenst geoordeelde reparaties en controles uit te (doen) voeren en storingen op te sporen, een en ander op de voor de eigenares van het lijdend erf minst bezwaarlijke manier, waaraan de eigenares van het lijdend erf steeds alle medewerking zal verlenen, alles in verband met de centrale antenne-inrichting, waarop onder meer het lijdend erf is of op een bepaald moment kan worden aangesloten; de door of namens de eigenares van het heersend erf aan te brengen kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten en andere installaties, worden in verband met deze erfdienstbaarheid beschouwd eigendom te zijn van de eigenares van het heersend erf; het risico van de centrale antenne-inrichting is voor rekening van de eigenares van het heersend erf; de eigenares van het heersend erf kan de rechten en het risico, die uit het vorenstaande voortvloeien, overdragen aan een door haar aan te wijzen exploitant van de centrale antenne-inrichting'."

Partijen zijn nadien overeengekomen dat:

- a. de Akte op vijftien september tweeduizend eenentwintig zou worden gepasseerd, resulterend – op basis van artikel 1.1 van de Koopovereenkomst - in een (geïndexeerde) koopprijs ad zes miljoen driehonderdachtenzestigduizend zevenhonderdvijftig euro (EUR 6.368.750,00), exclusief Omzetbelasting. Echter, het passeren van de Akte heeft niet op die dag kunnen plaatsvinden. Derhalve zijn Partijen overeengekomen, dat:
  - i. de Akte op twintig september tweeduizend eenentwintig te (laten) passeren, zijnde vijf (5) dagen later dan de beoogde passeerdatum; en
  - ii. in afwijking van artikel 1.1 van de Koopovereenkomst de koopprijs voor die vijf (5) extra dagen niet (opnieuw) zal worden geïndexeerd.

- b. *het bepaalde in artikel 1.3.b van de Koopovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.1, niet van toepassing is op Registergoed-2;*
- c. *het bepaalde in artikel 1.4 van de Koopovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.1, niet van toepassing is op Registergoed-1;*
- d. *het in artikel 1.4 van de Koopovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.1, bedoelde aantal parkeerplaatsen in de halfverdiepte kelder van zesentachtig (86) parkeerplaatsen is gewijzigd in drieëntachtig (83) parkeerplaatsen waardoor het totaal door de in dat artikel 1.4 bedoelde ontwikkelaar te realiseren parkeerplaatsen is gewijzigd van éénhonderdwaalf (112) in éénhonderdnegen (109) parkeerplaatsen.*
- e. *het bepaalde in artikel 5.4 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014, zoals geciteerd in dit Artikel 12.1, niet van toepassing is op Registergoed-1;*
- f. *het bepaalde in artikel 5.17 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014, zoals geciteerd in dit Artikel 12.1, in zijn geheel niet van toepassing is.*

*Voorts zijn Partijen overeengekomen dat voor het vaststellen van de maximale huurprijs ad achthonderdvijftig euro (EUR 850,-), zoals bepaald in artikel 1.3.a. van de Koopovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.1, niet zijn inbegrepen de kosten voor de warmtepomp.*

**12.2** *Partijen zijn in de artikelen 6 en 7 van de Aanvullingsovereenkomst het volgende overeengekomen, luidende:*

**“6. Beheer en onderhoud van het dak van de parkeergarage**

- 6.1 *De Ontwikkelaar realiseert op het Verkochte een parkeergarage met op het dak een openbaar toegankelijk ingericht gebied, welke grenst aan openbaar gebied in eigendom van de Gemeente.*
- 6.2 *Het beheer en onderhoud van het dak van de parkeergarage zal worden uitgevoerd door de Ontwikkelaar danwel de Ontwikkelaar zal het beheer ervan overdragen aan een opvolgende eigenaar. De Ontwikkelaar is gehouden voor dit garage-dak verplicht op te leggen dat het beheer en onderhoud ervan door of in opdracht van de eigenaar zal worden uitgevoerd of laten worden uitgevoerd. De Ontwikkelaar is verplicht bij de verkoop en eigendomsoverdracht van de parkeergarage deze verplichting tot het beheren en onderhouden van het dak van de parkeergarage op te leggen aan de nieuwe eigenaar en elke opvolgende eigenaar. Deze verplichting zal door Ontwikkelaar als kettingbeding in de leveringsakte worden opgenomen. Als Ontwikkelaar het opleggen van deze verplichting niet nakomt en/of niet nakomt om de verplichting door te leggen, verbeurt Ontwikkelaar een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,00.*

**7. Beheer en onderhoud van de plantstrook**

- 7.1 *De Ontwikkelaar realiseert op het Verkochte een plantstrook, ter grootte van ongeveer 64 m<sup>2</sup>, welke is aangegeven met een groene ruitarcering, op de als Bijlage 1 bij deze Aanvullingsovereenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte verkooptekening nummer E-20-010 d.d. wijz. 12-5-2021.*
- 7.2 *Het beheer en onderhoud van de plantstrook zal worden uitgevoerd door de Ontwikkelaar danwel de Ontwikkelaar zal het beheer ervan overdragen aan een opvolgende eigenaar. De Ontwikkelaar is gehouden voor de plantstrook verplicht op te leggen dat het beheer en onderhoud ervan door of in opdracht*

van de eigenaar zal worden uitgevoerd of laten worden uitgevoerd. De Ontwikkelaar is verplicht bij de verkoop en eigendomsoverdracht van de plantstrook deze verplichting tot het beheren en onderhouden van de plantstrook op te leggen aan de nieuwe eigenaar en elke opvolgende eigenaar. Deze verplichting zal door Ontwikkelaar als kettingbeding in de leveringsakte worden opgenomen. Als Ontwikkelaar het opleggen van deze verplichting niet nakomt en/of niet nakomt om de verplichting door te leggen, verbeurt Ontwikkelaar een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,-."

Partijen zijn overeengekomen dat het bepaalde in de artikelen 6 en 7 van de Aanvullingsovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.2, niet van toepassing is op Registergoed-2.

**12.3** Partijen zijn in de artikelen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 van de Aansluitovereenkomst het volgende overeengekomen, luidende:

**"1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT**

1.1 Waar in deze overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelcombinatie ('Aansluitovereenkomst') woorden met een hoofdletter zijn geschreven, hebben deze woorden de betekenis zoals bepaald in artikel 1.1 van de als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte "Aansluitvoorwaarden Open Warmtenet Waterfront fase 3 Harderwijk" ('Aansluitvoorwaarden'). In aanvulling op/afwijking van de definities in artikel 1.1 van de Aansluitvoorwaarden, hebben de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden met een hoofdletter in deze Aansluitovereenkomst de betekenis die daarnaast staat vermeld:

- a. **Afnemers:** eigenaren, huurders of andersoortige gebruikers van de Woningen en de Horecaruimte.
- b. **Artikel:** een artikel van deze Aansluitovereenkomst.
- c. **Bijlage:** een bijlage bij deze Aansluitovereenkomst.
- d. **Bronwarmte en -koude:** bronwarmte en -koude conform de specificaties zoals opgenomen in **Bijlage2**.
- e. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- f. **Deelgebied 1:** het gebied zoals globaal aangeduid op **Bijlage 3**.
- g. **(de) Leverancier:** de rechtspersoon/rechtspersonen die Bronwarmte en -koude aan Afnemers gaat/gaan leveren, zijnde de Gemeente of een of meer door de Gemeente – naar aan-leiding van een aanbestedingsprocedure – te selecteren rechtspersoon/rechtspersonen.
- h. **Leveringsovereenkomst:** de door de Leverancier te hanteren overeenkomst voor het aan Afnemers leveren van Bronwarmte en -koude, die door de Gemeente en de Ontwikkelcombinatie gezamenlijk zal worden opgesteld (Artikel 3.5).
- i. **(het) Opstalrecht:** het door Partijen gezamenlijk uit te werken zelfstandig recht van opstal als bedoeld in art. 5:101 lid 1 BW dat de Gemeente en/of het Warmtenetwerkbbedrijf het recht geeft om in, op of boven het Verkochte het Open Warmtenet in eigendom te hebben en alle bevoegdheden geeft die voor het volle genot van dat recht nodig zijn, zoals onder meer de bevoegdheid de werken voor het Open

Warmtenet aan te brengen, te vervangen, te vernieuwen, te inspecteren, te onderhouden, te repareren en te verwijderen, alsmede de bevoegdheid die werkzaamheden te verrichten die nodig zijn voor het instandhouden van het Open Warmtenet.

- j. **(de) Planning:** de planning die onderdeel uitmaakt van de Koopovereenkomst, althans de daarvoor – na akkoord van beide Partijen – in de plaats gestelde planning (Artikel 3.3).
  - k. **(het) Verkochte:** de gronden die in de Koopovereenkomst als 'het Verkochte' worden aangeduid.
  - l. **(het) Warmtenetwerkbedrijf:** de eventueel op te richten entiteit waaraan (mogelijk) het eigendom van het Open Warmtenet geheel of gedeeltelijk zal worden overgedragen.
  - m. **Waterfront Fase 3:** het gebied zoals globaal aangeduid op **Bijlage 3**.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Aansluitovereenkomst.
- 2. TOEPASSELIJKHEID AANSLUITVOORWAARDEN**
- 2.1 De Aansluitvoorwaarden zijn van toepassing op deze Aansluitovereenkomst en vormen daar een integraal onderdeel van.
- 2.2 Door middel van ondertekening van deze Aansluitovereenkomst verklaart de Ontwikkelcombinatie de Aansluitvoorwaarden te hebben ontvangen en hiermee akkoord te gaan.
- 2.3 De toepasselijkheid van enige andere algemene voorwaarden is uitdrukkelijk uitgesloten, tenzij Partijen conform het bepaalde in Artikel 13.1 anders overeenkomen.
- 3. AANSLUITING, PLANNING EN LEVERINGSOVEREENKOMST**
- 3.1 Een Aansluiting op het Open Warmtenet geschiedt:
- (i) ten behoeve van de Woningen en de Horecaruimte en op de in de Aansluitvoorwaarden bepaalde plaats; en
  - (ii) aan de Binneninstallaties, welke tot stand moeten zijn gekomen en voldoen aan het gestelde in de Aansluitvoorwaarden.
- 3.2 Teneinde de Woningen en de Horecaruimte overeenkomstig deze aansluitovereenkomst op het Open Warmtenet aan te kunnen sluiten zal:
- (i) de Gemeente zich er maximaal toe inspannen dat het Open Warmtenet conform de Planning wordt aangelegd; en
  - (ii) de Ontwikkelcombinatie de Binneninstallaties overeenkomstig het gestelde in de Aansluitvoorwaarden realiseren en zich er maximaal toe inspannen dat dit conform de Planning gebeurt, opdat de Gemeente de Woningen en Horecaruimte conform Planning op het Open Warmtenet kan aansluiten.
- 3.3 Partijen zullen gezamenlijk de Planning verder regelmatig detailleren en actualiseren. De verder gedetailleerde en geactualiseerde Planning wordt telkens – na akkoord daarop van beide Partijen – in de plaats gesteld van de vorige versie.
- 3.4 Uiterlijk zes (6) maanden voorafgaand aan definitieve oplevering van een of

meer Woningen of de Horecaruimte, deelt de Ontwikkelcombinatie de datum definitieve oplevering aan de Gemeente mede.

Indien en voor zover:

- (i) definitieve oplevering niet eerder plaatsvindt dan de datum die daarvoor in de Planning is opgenomen; en
  - (ii) de betreffende Woning(en) en/of Horecaruimte op de medegedeelde datum definitieve oplevering wordt/worden opgeleverd; en
  - (iii) nog niet op het Open Warmtenet is/zijn aangesloten; en
  - (iv) hetgeen is opgenomen onder (iii) niet het gevolg is van het feit dat de Binneninstallatie(s) van de betreffende Woning(en) en/of Horecaruimte nog niet tot stand is/zijn gekomen en/of niet voldoen aan het gestelde in de Aansluitvoorwaarden, zal de Gemeente voor eigen rekening en risico een tijdelijke opstelling plaatsen opdat de betreffende Woning(en) en/of Horecaruimte vanaf datum definitieve oplevering van Bronwarmte en -koude kan/kunnen worden voorzien.
- 3.5 Partijen dragen er gezamenlijk voor zorg dat er uiterlijk 14 mei 2021 een Leveringsovereenkomst ligt.  
De kosten hiervoor komen voor rekening van de Gemeente; de Ontwikkelcombinatie betaalt hieraan een bijdrage van **€ 2.500,00** excl. btw. De Ontwikkelcombinatie zal voornoemde bijdrage incl. btw uiterlijk binnen twee (2) weken nadat de Gemeente haar daartoe een factuur heeft gestuurd betalen.
- 3.6 De Ontwikkelcombinatie draagt ervoor zorg dat als er met een of meer (toekomstige) Afnemers een overeenkomst wordt gesloten waarbij een – deel van een – Woning of de Horecaruimte wordt verkocht en/of in gebruik wordt gegeven en/of afspraken worden gemaakt tot het vestigen van een zakelijk recht, de betreffende Afnemer(s) de Leveringsovereenkomst ondertekent/ondertekenen.
- 3.7 Bij tekortkoming in de nakoming van het bepaalde in Artikel 3.6 verbeurt de Ontwikkelcombinatie, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, groot **€ 10.000,00** (zegge: tienduizend euro) per overtreding. Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van de Ontwikkelcombinatie.

#### **4. PRIJZEN EN VERGOEDINGEN**

*Eenmalige aansluitbijdrage*

- 4.1 De Ontwikkelcombinatie betaalt aan de Gemeente voor het tot stand brengen van de in deze Aansluitovereenkomst bedoelde Aansluitingen van de Woningen en de Horecaruimte een aansluitbijdrage van **€ 299.000,00** excl. btw. Voornoemd bedrag is gebaseerd op een gemiddeld vermogen op het Demarcatiepunt van 3 kW per woningequivalent (totaal voor het Deelgebied 1: 390 kW).
- 4.2 Indien de Ontwikkelcombinatie een hoger gemiddeld vermogen per woningequivalent op het Demarcatiepunt wenst dan genoemd in Artikel 4.1, kan zij dit tot een maximum van 4,6 kW op het Demarcatiepunt per

woningequivalent (totaal voor Deelgebied 1: 598 kW) uiterlijk tot **5 april 2021 12:00** bij de Gemeente aangeven. Indien de Ontwikkelcombinatie tijdig gebruik maakt van voornoemde bevoegdheid, wordt het bedrag als bedoeld in Artikel 4.1 verhoogd met een bedrag van € 305,00 per kW extra gevraagd vermogen, excl. btw.

**Rekenvoorbeeld:** als de Ontwikkelcombinatie tijdig aangeeft een totaal vermogen van 450 kW te wensen, wordt de aansluitbijdrage per woningequivalent € 2.300,00 excl. btw + (€ 305,-\*(450-390))/130 woningequivalenten = € 2.441,00 excl. btw per woningequivalent en wordt een totaal aansluitbijdrage van € 2.441,00 \* 130 = € 317.330,00 excl. btw in rekening

#### Kosten levering Bronwarmte en -koude

- 4.3 De Leverancier zal aan de Afnemers de kosten in rekening brengen zoals opgenomen in de Leveringsovereenkomst.  
Daarbij wordt geborgd dat aan Afnemers voor vastrecht / het gebruiksonafhankelijk deel voor de levering van Bronwarmte en -koude nooit meer zal bedragen dan de tarieven zoals berekend conform hetgeen uiteen is gezet in **Bijlage 4**.
- 4.4 Indien er voorafgaand aan de datum definitieve oplevering als bedoeld in Artikel 3.4 ten behoeve van een of meer Woningen en/of de Horecaruimte Bronwarmte en -koude wordt geleverd, is de Ontwikkelcombinatie tot aan die datum definitieve oplevering aan Leverancier naar rato van het aantal dagen dat er Bronwarmte en -koude is geleverd de vergoedingen verschuldigd zoals uiteengezet in **Bijlage 4**.

#### **5. FACTURATIE EN BETALING KOSTEN AANSLUITING**

- 5.1 De Gemeente zal de in Artikel 4.1 genoemde – en eventueel op grond van Artikel 4.2 verhoogde – aansluitbijdrage – zonder enige aftrek of verrekening – op de navolgende wijze bij de Ontwikkelcombinatie in rekening brengen. De Gemeente zal bij de levering van het Verkochte de eerste termijn van 50% van de aansluitbijdrage incl. btw in rekening brengen. De tweede termijn van 50% van de aansluitbijdrage incl. btw wordt door de Gemeente gefactureerd na realisatie van de laatste Aansluiting van de Woningen, doch in alle gevallen uiterlijk zes (6) maanden na oplevering van de eerste Woning.
- 5.2 Betaling van de facturen als bedoeld in Artikel 5.1 dient plaats te vinden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum.

#### **6. VESTIGEN OPSTALRECHT**

- 6.1 Partijen dragen ervoor zorg dat het – door een door hen gezamenlijk aan te wijzen notaris verder uit te werken – Opstalrecht wordt gevestigd bij de levering van het Verkochte (door de Gemeente aan de Ontwikkelcombinatie).
- 6.2 Voor wat betreft de notariële kosten voor de vestiging van het Opstalrecht, de kosten voor het opstellen van de akte tot vestiging van het Opstalrecht, de kadastrale rechten en de over voornoemde kosten verschuldigde omzetbelasting geldt dat:
- (i) deze tot een bedrag van € 3.000,00 voor rekening van de Gemeente komen; en
  - (ii) indien deze hoger dan € 3.000,00 uitvallen, het meerdere (boven € 3.000,00) voor gelijke delen (50/50) voor rekening van de Gemeente en

de Ontwikkelcombinatie komt.

Partijen bepalen in onderling overleg wie de opdracht tot het verrichten van voornoemde werkzaamheden zal verstrekken aan de notaris als bedoeld in Artikel 6.1.

## **7. SUBSIDIES**

Partijen spannen zich in om waar mogelijk subsidies voor wat betreft – de aansluiting van de Woningen en de Horecaruimte op – het Open Warmtenet te verkrijgen. Partijen zullen elkaar tijdig informeren over de hen bekende en van toepassing zijnde (subsidie)regelingen. Partijen maken nadere afspraken over de wijze waarop eventueel verkregen subsidies ten goede zullen worden gebracht van – de aansluiting van de Woningen en de Horecaruimte op – het Open Warmtenet.

## **8. OVERDRACHT VAN HET VERKOCHTE EN/OF DEZE AANSLUITOVEREENKOMST**

### Overdracht van het Verkochte (kettingbeding)

- 8.1 De Ontwikkelcombinatie is gehouden de voor haar uit hoofde van deze Aansluitovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, inclusief dit Artikel, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, aan de opvolgende eigenaar (niet zijnde een Afnemer) van het Verkochte middels een kettingbeding door te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente en eventuele rechtsopvolgers.
- 8.2 Bij tekortkoming in de nakoming van het bepaalde in Artikel 8.1 (door middel van kettingbeding doorleggen en ten behoeve van Gemeente bedingen van de in Artikel 8.1 bedoelde verplichtingen) verbeurt de Ontwikkelcombinatie, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, groot € 150.000,00 (zegge: honderdvijftigduizend euro). Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van de Ontwikkelcombinatie.

### Overdracht van deze Aansluitovereenkomst (art. 6:159 BW)

- 8.3 Indien de Gemeente het – eigendom van het – Open Warmtenet geheel of gedeeltelijk overdraagt aan het Warmtenetwerkbedrijf voordat alle Woningen en de Horecaruimte zijn aangesloten, zal de Gemeente deze Aansluitovereenkomst aan het Warmtenetwerkbedrijf overdragen als bedoeld in art. 6:159 BW.
- 8.4 De Ontwikkelcombinatie verleent hierbij (bij voorbaat) onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming voor de overdracht van deze Aansluitovereenkomst als bedoeld in art. 6:159 BW door de Gemeente aan het Warmtenetwerkbedrijf.”

Partijen zijn in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 van de Aansluitovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.3, overeengekomen het totaal vermogen voor deelgebied 1 op het Demarcatiepunt te verhogen tot vierhonderdeenendertig (431) kilowatt. In verband daarmee zijn Partijen overeengekomen de in artikel 4.1 van de Aansluitovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.3, bedoelde aansluitbijdrage te verhogen met

*achtentwintigduizend zeshonderd euro (EUR 28.600,00), exclusief Omzetbelasting. Op deze verhoging is het bepaalde in artikel 5 van de Aansluitovereenkomst, zoals geciteerd in dit Artikel 12.3, van overeenkomstige toepassing.*

- 12.4** *Voor alle duidelijkheid stellen Partijen tevens vast dat indien Koper (of een rechtsopvolger) heeft voldaan aan de verplichtingen als hiervoor vermeld in de Artikelen 12.1, 12.2 en 12.3 en geen eigenaar meer is van de Registergoederen (of het betreffende gedeelte daarvan) Koper (of de betreffende rechtsopvolger) niet aansprakelijk is voor een niet-nakoming door een rechtsopvolger. Indien Koper derhalve het Verkochte conform afspraken heeft geleverd aan een derde en die derde vervolgens een van die afspraken schendt, dan is Koper niet aansprakelijk voor die niet-nakoming door die derde.”*

(einde citaat)

Ter zake van de in vorenstaand citaat gebruikte begrippen wordt onder meer verwezen naar de in artikel 1 van de Aankomstitel opgenomen definities, welke definities eveneens in deze akte zijn geciteerd.

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie opgenomen.

#### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Met betrekking tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist.

#### **VOLMACHT**

Van de volmacht van Gerechtigde blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage**).

#### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- de Splitsingstekening;
- het voormelde bewijs van in depotname;
- het breukdelenoverzicht;
- volmacht van de Gerechtigde.

#### **SLOT**

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend,

om