



Ref : VBO/EBA (30 april 2021.5)
Dos : 2019.2656.01

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
HAVEN

(Project Nieuw Rein te Hazerswoude Rijndijk)

Wijzigingen van deze concept-akte (na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst) tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Heden, @ (@), verschijnt voor mij, mr. Veronique Marlies Voorhorst-Boeren, notaris te Utrecht:

@, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. a. de stichting: **Stichting Bewaarder Rijndijk 86**, statutair gevestigd te gemeente Eindhoven, met adres 3528 BG Utrecht, Groenewoudsedijk 61 bgg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71048006 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Gerechtigde in Juridische zin**; en
- b. i. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Wilma Rijndijk B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, met adres 3528 BG Utrecht, Groenewoudsedijk 61, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70352739 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend; en
- ii. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HWO Deelnemingen B.V.**, statutair gevestigd te Roelofarendsveen, met adres 2371 EW Roelofarendsveen, De Lasso-Zuid 22, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68686900 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend,
Wilma Rijndijk B.V. en HWO Deelnemingen B.V., voornoemd, hierbij gezamenlijk handelend in hun hoedanigheid van enige vennoten van de vennootschap onder firma: **VOF Rijndijk 86**, gevestigd te Utrecht, met adres 3528 BG Utrecht, Groenewoudsedijk 61, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71027327 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Gerechtigde in Economische zin**.
Als gevolg van het handelen in deze akte van Wilma Rijndijk B.V. en HWO Deelnemingen B.V., voornoemd, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde vennoten van VOF Rijndijk 86, voornoemd, komen de rechtsgevolgen van de in deze akte door voormelde besloten vennootschappen verrichte rechtshandelingen voor rekening van voormelde vennootschap onder firma.

Gerechtigde in Juridische zin en Gerechtigde in Economische zin, hierna zowel samen als afzonderlijk te noemen: **de Eigenaar**.

De Eigenaar verklaart:

CONSIDERANS

De Eigenaar heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit:

- vijfendertig (35) woningen, hierna te noemen: **Fase 1**;
- zevenenzestig (67) woningen, hierna te noemen: **Fase 2**; en
- vijfentwintig (25) ligplaatsen in de watergang (gelegen ten Westen van Fase 1) en in



de sloepenhaven (gelegen tussenin Fase 1 en Fase 2),
een en anders zoals schetsmatig weergegeven op de situatietekening, bestaande uit @
blad, welke aan de onderhavige akte van splitsing in appartementsrechten is gehecht.

VOLMACHT

Van de volmacht van de Eigenaar blijkt uit twee (2) onderhandse akten welke (in kopie)
zijn gehecht aan deze akte.

REGISTERGOED

De Eigenaar is rechthebbende van:

@het perceel water cum annexis, waarop een waterpartij wordt gerealiseerd met
ligplaatsen voor pleziervaartuigen, plaatselijk nog niet nader aangeduid te
Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude sectie H nummer
@, @waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn
toegekend@, groot @ongeveer@ @ vierkante meter (@ m²),

hierna te noemen: **het Registergoed.**

VERKRIJGING@EN@

1. De Eigenaar in Juridische zin (Stichting Bewaarder Rijndijk 86) heeft het
Registergoed in juridische zin verkregen en de Eigenaar in Economische zin sub
1.b.i (Wilma Rijndijk B.V.) en de Eigenaar in Economische zin sub 1.b.ii (HWO
Deelnemingen B.V.) hebben Registergoed, ieder voor de onverdeelde helft, in
economische zin verkregen (destijds onderdeel uitmakende van meerdere
kadastrale percelen) door:
 - a. de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig
maart tweeduizend achttien (28-03-2018) in deel 72866 nummer 146, van een
afschrift van de akte van levering op achtentwintig maart tweeduizend achttien
(28-03-2018) verleden voor mr. M. Albers, notaris te Amsterdam. Deze akte
houdt onder meer in kwijting voor de betaling van de koopprijs, alsmede
 - b. @verrijftingstitel Provincie@, alsmede
 - c. @verrijftingstitel Gemeente Alphen aan den Rijn@.
2. Mitsdien is de Eigenaar in Economische zin bevoegd om over het Verkochte in
economische zin te beschikken en is de Eigenaar in Juridische zin bevoegd om over
het Verkochte in juridische zin te beschikken.

OPSTALRECHT BRUG

Het Registergoed is belast met het recht van opstal inhoudende het recht om boven het
Registergoed (....)@.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens het kadaster rust op het Registergoed (de kadastrale nummers @251 en 252@)
de volgende publiekrechtelijke beperking:

*"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Kennisgeving, vordering, bevel of
beschikking, Wet bodembescherming (zie tekening)*

Betrokken bestuursorgaan: Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk: 76399/53 Ingeschreven op: 18-09-2019 om 12:43

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".

ZAKELIJK RECHT BELEMMERINGENWET

Blijkens het kadaster is een gedeelte van het Registergoed (de kadastrale nummers
@251 en 252@) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van
de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Service B.V.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen
beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk
Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot:



1. met betrekking tot het kadastrale perceel met nummer @252@ verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van levering waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Leiden) op zeventien december negentienhonderdvijfenzestig (17-12-1965) in deel 1932 nummer 125, van een afschrift van de akte van levering op zeventien december negentienhonderdvijfenzestig (17-12-1965) verleden voor H. Bakker, destijds notaris te Hazerswoude, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
“Ten behoeve van het aan de provincie Zuid-Holland in eigendom overgedragen gedeelte van voormeld perceel nummer 2163 en ten laste van het aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van dat perceel wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben en behouden van voormelde verankering op het lijdend erf.”
2. het kadastrale perceel met nummer @251 thans 917 en 918 @, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte van vestiging erfdiensbaarheid, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënnegentig (22-02-1993) in deel 10360 nummer 32, van een afschrift van de akte, verleden voor mr. G.P. van Breugel, destijds notaris te Hazerswoude, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat in verband met de aanleg, het gebruik en instandhouden van een drukrioleringsleiding met de daarbij behorende werken, gerechtigde met de grondeigenaren dan wel hun rechtsvoorgangers een overeenkomst heeft gesloten tot het vestigen van een zakelijk recht tot het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een drukrioleringsleiding met eventuele bijbehorende werken op en/of in de percelen van de grondeigenaar.
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden voorts:
Dat ter uitvoering van genoemde overeenkomst bij deze wordt gevestigd de altijddurende erfdiensbaarheid ten behoeve van het aan de Gemeente Rijnwoude toebehorend hiervoor genoemd perceel sectie B nummer 2240, als heersend erf en ten laste van het aan ieder van de hiervoor genoemde lastgevers afzonderlijk sub I.1; I.2; I.3; I.4; I.5 en I.6 in eigendom toebehorende hiervoor genoemde percelen sectie H nummers 42, 132 gedeeltelijk, sectie A nummer 2631, sectie B nummer 3514, sectie A nummers 2679, 1966, 1970, 1981, 2191, 2192 en 2625 als dienend erf, zulks ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een drukrioleringsleiding met eventuele bijbehorende werken; welke de comparant sub 2 genoemd, handelende als gemeld, verklaarde voor de Gemeente te aanvaarden.”
3. het kadastrale perceel met nummer @824 thans 913, 919, 920 en 921 (914), 915 en 916@ wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte van levering, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op een december tweeduizend vijftien (01-12-2015) in deel 67287 nummer 121, van een afschrift van de akte, verleden voor mr. G.P. van Breugel, destijds notaris te Hazerswoude, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
Koper en verkoper verklaren nog te zijn overeengekomen en ter uitvoering van die overeenkomst bij deze akte te vestigen en aan te nemen, om niet en altijddurend, ten behoeve van het bij verkoper in eigendom zijnde kadastrale perceel gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer 824, voor zover bestemd tot openbare straat, als heersend erf en ten laste van het bij deze akte verkochte kadastrale perceel



gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer 825, als dienend erf, de erfdiensbaarheid tot het zonder vergoeding aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gemeenteriolering en de aansluiting daarop, alsmede leidingen voor gas, elektriciteit, telefoon en water alsmede de aansluitingen daarop aan te leggen en te houden.

Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Alphen aan den Rijn of de door deze aan te wijzen personen zal te allen tijde toegang tot het dienend erf moeten worden verleend voor het reinigen en herstellen van of het maken van nieuwe aansluitingen op die rioleringen en leidingen.”.

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

SPLITSINGSVOORNEMEN

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 Burgerlijk Wetboek, tot vaststelling van een reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek en tot oprichting van een vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in laatstgenoemd wetsartikel.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een tekening bestaande uit een (1) blad, als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht, na te zijn goedgekeurd door de bewaarder van voormelde openbare registers, waarbij voor het Registergoed als complexaanduiding is vastgesteld: @A.
Blijkens het Bewijs van in depotname, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, heeft de bewaarder van voormelde openbare registers voormelde tekening in depot genomen op @ (@) onder nummer @.
3. Op voormelde tekening zijn de gedeelten van het Registergoed, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van een als appartementsindex dienend Arabisch cijfer.
4. Het Registergoed zal omvatten negentien (19) appartementsrechten.

SPLITSING

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Eigenaar hierbij over tot de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de vereniging van eigenaars als bedoeld in 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek, waarbij de volgende appartementsrechten ontstaan:

APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 1, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 2, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 3, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;



4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 4, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 5, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 6, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 7, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 8, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 9, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 10, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 11, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 12, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 13, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;



14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 14, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 15, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 16, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 17, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 18, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed; en
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de waterkavel (ligplaats), plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hazerswoude-Rijndijk, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H complexaanduiding @-A, appartementindex 19, uitmakende het een/negentiende (1/19^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

REGLEMENT VAN SPLITSING

De Eigenaar stelt hierbij het reglement, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, vast, bestaande uit:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij de akte op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, hierna te noemen: **het Modelreglement**. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160; en
- b. de diverse op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zoals hierna vermeld,

zodat het reglement integraal luidt als volgt.

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

a. **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;



- b. **Appartementsrecht:**
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. **Artikel:**
een artikel van het Reglement;
- d. **Beheerder:**
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. **Bestuur:**
het Bestuur van de Vereniging;
- f. **Boekjaar:**
het boekjaar van de Vereniging;
- g. **Bouwplan:**
de door de Eigenaar ontwikkeld bouwplan, onder meer bestaande uit:
 - vijftientig (35) woningen, hierna te noemen: **Fase 1**;
 - zeventenzestig (67) woningen, hierna te noemen: **Fase 2**;
 - vijftintig (25) ligplaatsen in de watergang (gelegen ten Westen van Fase 1) en in de sloepenhaven (gelegen tussenin Fase 1 en Fase 2), een en anders zoals weergegeven op de (situatie)tekening;
- h. **Commissie:**
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- i. **BW:**
het Burgerlijk Wetboek;
- j. **Eigenaar:**
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- k. **Gebouw:**
niet van toepassing;
- l. **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;
- m. **Gemeenschap:**
de in de Splitsing betrokken goederen;
- n. **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 voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- o. **Gemeenschappelijke Ruimten:**
de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- p. **Gemeenschappelijke Zaken:**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- q. **Grond:**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- r. **Huishoudelijk Reglement:**
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- s. **Jaarrekening:**



- t. **Jaarverslag:**
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
 - u. **Meerjarenonderhoudsplan:**
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
 - v. **Onderappartementsrecht:**
niet van toepassing;
 - w. **Ondereigenaar:**
niet van toepassing;
 - x. **Ondersplitsing:**
niet van toepassing;
 - y. **Privé-gedeelte:**
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - z. **Raad van Commissarissen:**
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
 - za. **Reglement:**
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
 - zb. **Reglement van Ondersplitsing:**
niet van toepassing;
 - zc. **Reservefonds:**
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
 - zd. **Splitsing:**
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - ze. **Vereniging:**
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - zf. **Vereniging van Ondereigenaars:**
niet van toepassing;
 - zg. **Vergadering:**
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
 - zh. **Voorzitter:**
de voorzitter van de Vergadering.
- 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 de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor 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 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 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 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 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 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

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor een gelijk breukdeel.



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 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 terzake 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 onttelen. 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 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
 - a. die schulden en kosten die zijn gemaakt in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, waaronder eveneens vallen de kosten ten behoeve van:
 - i. de beschoeiing, voor zover het betreft de Appartementsrechten met indices 8 tot en met 19;
 - ii. de plankier, voor zover het betreft de Appartementsrechten met indices 8 tot en met 19;
 - iii. het uitbaggeren van de waterpartij zijnde een onderdeel van het Registergoed;
 - iv. het handhaven van de diepte van de waterpartij van het Registergoed en de waterpartij als onderdeel van de Privé-gedeelten zodanig dat deze doorvaarbaar zijn en blijven voor pleziervaartuigen met de maximale



- afmetingen zoals opgenomen in Artikel 27.1 om te komen van en te gaan naar de Oude Rijn, het Registergoed en de waterpartij als onderdeel van de Privé-gedeelten;
- v. het schoonhouden van het Registergoed; en
 - vi. de meerpalen.
- 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 kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - i. 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 De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de schulden en kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en reparatie (daaronder mede begrepen de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie) van de plankier, voor zover het betreft de Appartementenrechten met indices 8 tot en met 19, deze komen geheel voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementenrechten met indices 8 tot en met 9, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 11

Onderdelen van de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 11.1 Tot de onderdelen van 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. het perceel water;
 - b. de beschoeiing, voor zover het betreft de Appartementenrechten met indices 8 tot en met 19;
 - c. de meerpalen;
 - d. de plankier, voor zover het betreft de Appartementenrechten met indices 8 tot en met 19; en
 - e. 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 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 de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van:

- i. het Privé-gedeelte, daaronder ook begrepen de ligplaats; en
- ii. de beschoeiing op het Privé-gedeelte, voor zover het betreft de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7,

met uitzondering van de werkzaamheden ten behoeve van de doorvaarbaarheid van de waterpartij zich bevindende op de Privé-Gedeelten.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) 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 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing 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 (10) 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 Het Bestuur is 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 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:
- de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
 - de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
 - de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - 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 (1/12e) 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.

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, omfattende 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 van 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 décharge 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 (€ 10,-) 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 (6) 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 niet toegestaan

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien.
2. Een Eigenaar is niet bevoegd zijn Appartementsrecht te betrekken in een ondersplitsing in appartementsrechten.

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient, voor zover dat mogelijk en noodzakelijk is, de Grond en de Gemeenschappelijke Gedeelten 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 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.
- 19.3 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.
- 19.4 Indien de schadepenningen 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.
- 19.5 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.
- 19.6 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 op het in Artikel 21.1 bepaalde komt het gebruik van de gedeelten van de Gemeenschappelijke Zaken, welk gedeelten grenzen aan het in de onderhavige splitsing ontstane Appartementsrechten, en welke gedeelten worden gebruikt ten behoeve van het ligplaats nemen van een pleziervaartuig exclusief toe aan de Eigenaar(s) van dat betreffende Appartementsrecht.
- 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:
- 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
 - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) 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.

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 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 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.

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 vaartuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in het Artikel 23.1.
- 23.3 Het is 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.
- 23.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het gemaal/de duiker, in de meest ruime zin van het woord, die (vanaf) het openbare water uitmondt in de waterpartij van het Registergoed te gedogen. Het verboden om de opening van voormelde uitmonding af te sluiten zodat het functioneren van voormelde gemaal/duiker geoptimaliseerd is en blijft.

Artikel 24

Verbodsbepalingen 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, 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 Het zichtbaar aanbrengen op het Privé-Gedeelte van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, wind- en terrasschermen, rolluiken, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, 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.
- 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.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

Niet van toepassing.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23 en 24

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23 en 24, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de Artikelen 23 en 24 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 De Appartementsrechten hebben de bestemming: ligplaats ten behoeve van één (1) pleziervaartuig met een lengte van maximaal zeven meter en vijftig centimeter (7,50 m), een breedte van maximaal twee meter en vijfenzeventig centimeter (2,75 m), een doorvaarhoogte van maximaal een meter en veertig centimeter (1,40 m) en een diepgang van maximaal 75 centimeter (0,75 m).
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming. 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 privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.
- 27.2 a. 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 zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. De in de onderhavige splitsing ontstane Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 (zullen) behoren bij een individuele (nog te realiseren) woning van het Bouwplan, zie tevens Artikel 42a, grenzend aan het Privé-Gedeelte. Bij elke woning hoort dus de aangrenzende ligplaats.
Het is de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 niet toegestaan het Privé-gedeelte, anders dan in combinatie met de aangrenzende woning, zoals deze voor de eerste maal samen door de Eigenaar is overgedragen te verhuren.
Het is (de Eigenaren van alle in de onderhavige splitsing ontstane Appartementsrechten) niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen, noch is verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het 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 tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes (6) maanden of langer. Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook



niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privégedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 Een Eigenaar is slechts bevoegd om na voorafgaande toestemming van de Vergadering voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorvoertuig te doen aanbrengen. Het betreffende oplaadpunt dient:
- 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 hem opgesteld werkplan;
 - zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt;
 - 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.

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. 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. 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.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal gebruik in het kader van het pleziervaarttuig bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
- 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 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.

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.

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 tuinen en andere buitenruimten

Niet van toepassing.

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27 en 29

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b en 29 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken. De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b en 29 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 32 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 van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits het Privé-gedeelte, als onderdeel van de Appartementsrechten, welke (zullen) behoren bij een individuele (nog te realiseren) woning van het Bouwplan, zie tevens Artikel 42a, grenzend aan het Privé-Gedeelte, in combinatie met de aangrenzende woning, zoals deze voor de eerste maal samen door de Eigenaar is overgedragen, tevens aan die ander in gebruik is gegeven;

Een Eigenaar van alle in de onderhavige splitsing ontstane Appartementsrechten 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 (3) 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 (3) 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 (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één (1) en geeft hij de andere twee (2) af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. Het Bestuur houdt 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 op de Grond aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust op de Grond;
 - 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. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 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:
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - 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 42a

Overdrachtsbeperking Appartementsrecht indices 1 tot en met 7

1. De in de onderhavige splitsing ontstane Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 (zullen) behoren bij een individuele (nog te realiseren) woning van het Bouwplan, grenzend aan het Privé-Gedeelte. Bij elke woning hoort dus de aangrenzende ligplaats.
De Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 mogen niet worden overgedragen (waaronder onder overdracht ook de vestiging van erfpacht en opstal zoals bedoeld in artikel 44 wordt bedoeld), anders dan in de combinatie met de aangrenzende woning, zoals deze voor de eerste maal samen door de Eigenaar is overgedragen, zulks op straffe van een terstond en zonde ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging, tenzij hiervoor toestemming van de Vergadering is verleend. Aan het verlenen van deze toestemming door de Vergadering kunnen voorwaarden (niet zijnde financiële voorwaarden) worden verbonden.
2. Dit artikel 42a zal in de betreffende akte van levering van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 7 steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet-nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik 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.

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, een en ander met in achtname van Artikel 42a.
- 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 nietnakoming 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 (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) 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 draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars ligplaatsen Haven Nieuw Rein te Hazerswoude-Rijndijk".

De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De Vereniging is gevestigd te Hazerswoude-Rijndijk doch kan elders kantoor houden.

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair 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 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 vijfde (4/5e) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken 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 (2) 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.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes (6) 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 décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge 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 décharge 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 tenminste tien procent (10%) 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 niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen (21) na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.
- 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.

Artikel 50

De 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.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) 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. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen (7) voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. 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 twee (2) 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 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 maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt negentien (19), voor elk Appartementsrecht één (1) stem.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar



van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht 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 e-mail 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 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik 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 jurist of een accountant 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.

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 (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) 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 (2^e) 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 één (1) 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.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van 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 Niet van toepassing.



- 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 (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot 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;
 - k. het toestaan van het plaatsen van een laadpaal als bedoeld in Artikel 28, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derde ($2/3^e$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derde ($2/3^e$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derde ($2/3^e$) meerderheid wordt hier verstaan: twee derde ($2/3^e$) 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 derde ($2/3^e$) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 56.7 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede (2^e) vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede (2^e) vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede (2^e) vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derde ($2/3^e$) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede (2^e) vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.8 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.
- 56.9 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 (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee (2) 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 (€ 5.000,-). 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 (€ 5.000,-) 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 tenminste tweemaal 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 tenminste vijf (5)



- dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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 (2^e) 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 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 de Grond;
 - 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 (1) of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) 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 tenminste 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 (1) persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) 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 (2^e) 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 (2) 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:
- het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
 - de orde van de vergadering;
 - de instructie aan het Bestuur;
 - de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
 - het behandelen van klachten;
 - regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
 - de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
 - besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
 - wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
 - 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 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 tenminste vier vijfde (4/5e) 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 (14) dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) 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 (3) 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 erfdienstbaarheid, 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.

Artikel 69

Overgangsbepalingen

1. Het bestuur bestaat, totdat de vergadering anders besluit, uit de vennootschap onder firma: **VOF Rijndijk 86**, gevestigd te Utrecht, met adres 3528 BG Utrecht, Groenewoudsedijk 61, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71027327.
In de eerste vergadering zullen de eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
2. De annex behorende bij het Modelreglement is niet van toepassing.
3. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de oplevering van de ligplaatsen.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 3 gaat de verplichting van de eigenaar tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgens op de maand waarin het betreffende Appartementsrecht ten gebuik zal worden opgeleverd.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 52, mag de Vergadering en het Bestuur, voor zover hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van de ligplaatsen, tenzij:
 - a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden; dan wel
 - b. ten minste twee/derde (2/3^e) gedeelte van het totaal aantal Appartementsrechten is overgedragen.

S. Slotbepaling

Artikel 70

Slotbepaling

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

KOSTEN

De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van de Eigenaar.

SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.



Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparante en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparante uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om

CONCEPT