

zaaknr. 50639 Im/fo
dossiernr. 32954

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op vijf maart tweeduizend tien verscheen voor mij, mr. **JACOBA MARTHA JOANNA MARIA ERDKAMP**, notaris te Veldhoven:

mevrouw Barbara Prins, geboren te Eindhoven op tien oktober negentienhonderd negenenzestig, ongehuwd, werkzaam ten kantore van mij, notaris, adres: Dorpstraat 158 te Veldhoven (postcode 5504HM),

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer ELISIUS JOHANNES MARIA DE GROOT, geboren te Stad Delden op acht september negentienhonderd vierenvijftig, paspoort nummer NV871K7PB, afgegeven te Waalre en geldig tot negenenwintig maart tweeduizend twaalf, werkzaam ten kantore van na te melden woningstichting,

ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Veldhoven gevestigde stichting:

WONINGSTICHTING AERT SWAENS, feitelijk gevestigd te 5509 MJ Veldhoven, Bastion 26, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 17040095 en als zodanig bevoegd de stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten, gemelde woningstichting hierna ook te noemen: 'de gerechtigde'.

VOLMACHT

Van de door de gerechtigde verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die wordt gehecht aan deze akte.

De verschenen persoon verklaarde, handelend als gemeld, als volgt:

DOEL VAN DEZE AKTE

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

HET REGISTERGOED

1. De gerechtigde is uitsluitend rechthebbende tot:
de percelen bouwterrein, gelegen te Waalre hoek Eindhovenseweg/Brabantialaan/Nassaustraart, kadastaal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1919, 166, 167, 1795 en 1915, tezamen groot vier en dertig are en twaalf centiare (34 a 12 ca), bestemd voor de bouw van een appartementencomplex van vier woonverdiepingen en parkeerkelder, met achterterrein/parkeerplaats, plantsoenen, tuinen en verder toebehoren, welk complex ook wel wordt aangeduid met "Beltz",
hierna ook te noemen: "het registergoed" of de "gemeenschap".
2. De gerechtigde wenst over te gaan tot splitsing in drie en vijftig (53) appartementsrechten van het registergoed, als bedoeld in de artikelen 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.
3. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met de doorlopende nummers 1 tot en met 53 aangegeven de begrenzing aan van de onderscheidene gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, alsmede de ligging van die gedeelten ten opzichte van de overige gedeelten van de gebouwen of van de daarbij behorende grond.
4. De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft het complexnummer van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken

registergoed vastgesteld. Op de aan deze akte gehechte splitsingstekening is door de bewaarder een verklaring gesteld dat het complexnummer luidt: **1931-A**. Deze tekening is in bewaring genomen door gemelde Dienst voor het Kadaster onder **depotnummer 20100301000183**.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de gerechtigde verkregen als volgt:

- voor wat betreft gemeld perceel Aalst (N.B.) C 1919: verkregen door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte verleden op vier december tweeduizend negen voor mij, notaris, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster te Eindhoven, diezelfde dag, in register Onroerende Zaken 4, deel 57552 nummer 128. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de koopsom en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken
- voor wat betreft gemeld perceel Aalst (N.B.) C 166 en 167: verkregen door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte op een en dertig december tweeduizend drie verleden voor mr. R.H.J. van de Wouw, notaris te Eindhoven, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster te Eindhoven, diezelfde dag, in register Onroerende Zaken 4, deel 40131 nummer 137. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de koopsom en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken;
- voor wat betreft gemeld perceel Aalst (N.B.) C 1915: verkregen door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte op een en twintig december tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van de destijds te Waalre gevestigde notaris mr. R.G.M. Jansen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster te Eindhoven twee en twintig december daarna, in register Onroerende Zaken 4, deel 40460 nummer 60. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de koopsom en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken;
- voor wat betreft gemeld perceel Aalst (N.B.) C nummer 1795: verkregen door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte van levering, op zes en twintig februari tweeduizend tien verleden voor mij, notaris, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken 4, deel 57939 nummer 182. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de koopsom en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning en berging op de begane grond met tuin, plaatselijk bekend als Nassastraat 2.c, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-1, uitmakende het tweehonderdvierentwintig/tienduizendste (224/10.000) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;
2. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend als Nassastraat 2.b, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-2, uitmakende het tweehonderdéénendertig/tienduizendste (231/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
3. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Nassastraat

- 2.a, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-3, uitmakende het tweehonderdnegenenvijftig/tienduizendste (259/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
4. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de begane grond en eerste verdieping met balkon, berging en twee parkeerplaatsen met entree, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.g, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-4, uitmakende het tweehonderdachtentachtig/tienduizendste (288/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 5. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de begane grond en eerste verdieping met balkon, berging en twee parkeerplaatsen met entree, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.f, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-5, uitmakende het tweehonderdtweeëntachtig/tienduizendste (282/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 6. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de begane grond en eerste verdieping met balkon, berging en twee parkeerplaatsen met entree, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.e, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-6, uitmakende het tweehonderdachtentachtig/tienduizendste (288/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 7. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de begane grond en eerste verdieping met balkon, berging en twee parkeerplaatsen met entree, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.d, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-7, uitmakende het tweehonderdtweeëntachtig/tienduizendste (282/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 8. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de begane grond en eerste verdieping met balkon, berging en twee parkeerplaatsen met entree, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.c, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-8, uitmakende het tweehonderdachtentachtig/tienduizendste (288/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 9. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.b, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-9, uitmakende het tweehonderddrieënvijftig/tienduizendste (253/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 10. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de begane grond, plaatselijk bekend als Brabantiaalaan 2.a, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-10, uitmakende het tweehonderdtweeënvijftig/tienduizendste (252/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 11. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Eindhovenseweg 70, 5582 HV Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-11, uitmakende het tweehonderdzesenvijftig/tienduizendste (256/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 12. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Eindhovenseweg 68, 5582 HV Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-12, uitmakende het tweehonderdzesenvijftig/tienduizendste (256/10.000) aandeel in voormelde

- gemeenschap
13. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de begane grond, plaatselijk bekend als Eindhovenseweg 66, 5582 HV Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-13, uitmakende het tweehonderdzevenenveertig/tienduizendste (247/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 14. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Nassastraat 4.c, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-14, uitmakende het tweehonderdzeven/tienduizendste (207/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 15. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Nassastraat 4.b, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-15, uitmakende het tweehonderdvijftien/tienduizendste (215/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 16. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Nassastraat 4.a, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-16, uitmakende het tweehonderddrieëntwintig/tienduizendste (223/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 17. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 4.e, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-17, uitmakende het tweehonderdvijfentwintig/tienduizendste (225/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 18. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 4.d, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-18, uitmakende het tweehonderdzevenenvijftig/tienduizendste (257/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 19. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 4.c, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-19, uitmakende het tweehonderdéénenzestig/tienduizendste (261/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 20. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 4.b, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-20, uitmakende het tweehonderdzestig/tienduizendste (260/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 21. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 4.a, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-21, uitmakende het tweehonderdzesenzestig/tienduizendste (266/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 22. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en dakterras op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Nassastraat 4.e, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.)

- sectie C nummer 1931 A-22, uitmakende het tweehonderdnegentig/tienduizendste (290/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
23. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping met berging en dakterras, plaatselijk bekend als Nassaustraat 4.d, 5583 BN Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-23, uitmakende het driehonderddrieënvijftig/tienduizendste (353/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 24. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping met berging en dakterras, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.k, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-24, uitmakende het tweehonderdzevenenzeventig/tienduizendste (277/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 25. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping met berging en dakterras, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.j, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-25, uitmakende het tweehonderdvijfentachtig/tienduizendste (285/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap
 26. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping met berging en dakterras, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.h, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-26, uitmakende het tweehonderdzevenenzeventig/tienduizendste (277/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 27. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping met berging en dakterras, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.g, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-27, uitmakende het tweehonderdvijfentachtig/tienduizendste (285/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 28. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping met berging en dakterras, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.f, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-28, uitmakende het tweehonderdzevenenzeventig/tienduizendste (277/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 29. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.e, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-29, uitmakende het tweehonderdzesentien/tienduizendste (216/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 30. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.d, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-30, uitmakende het tweehonderdzevenenvijftig/tienduizendste (257/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 31. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.c, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-31, uitmakende het tweehonderdzesentig/tienduizendste (260/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
 32. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van

- een woning met berging en loggia op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.b, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-32, uitmakende het tweehonderdzevenenvijftig/tienduizendste (257/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
33. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 6.a, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-33, uitmakende het tweehonderdnegenenzestig/tienduizendste (269/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
34. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 8.d, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-34, uitmakende het tweehonderddrie/tienduizendste (203/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
35. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 8.c, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-35, uitmakende het tweehonderdvijftig/tienduizendste (250/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
36. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en loggia op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 8.b, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-36, uitmakende het tweehonderdvierenzeventig/tienduizendste (274/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
37. Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging en balkon op de derde verdieping, plaatselijk bekend als Brabantialaan 8.a, 5583 BP Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1931 A-37, uitmakende het tweehonderdtweëntig/tienduizendste (282/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;
38. De zestien (16) appartementsrechten, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend als Nassaustraat 2 te Waalre, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1931 A-38 tot en met A-53 (doorlopend genummerd), elk uitmakende het drieëntwintig/tienduizendste (23/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap.

De appartementsrechten behoren alle aan de gerechtigde toe.

REGLEMENT

De gerechtigde stelt voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast het navolgende reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. Gemeld reglement omvat de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De akte houdende het modelreglement is op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam en bij afschrift ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achtien januari tweeduizendenzes in deel 40.895 nummer 134. Bedoeld modelreglement is aangevuld/gewijzigd doordat op de onderhavige splitsing onder meer bepalingen die samenhangen met Koopgarant door de gerechtigde van toepassing zijn verklaard. Bedoeld modelreglement wordt voor deze splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt, waarbij de wijzigingen en aanvullingen *cursief* zijn aangegeven:

INLEIDING

De onderhavige splitsing in appartementsrechten geschiedt door een stichting die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde stichting in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de leefbaarheid in het complex en de woonomgeving.

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement zoals bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging

- en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
 - v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
 - x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
 - y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;
 - aa. "de woningcorporatie":
 - *voormelde stichting "Woningstichting Aert Swaens", gevestigd te Veldhoven; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel:*
 - *een andere, door gemelde stichting met inachtneming van artikel 64 in haar plaats te stellen rechtspersoon;*

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

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

Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 24a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen.
 - ab. "planmatig onderhoud": *volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden.*

Artikel 2

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

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke

hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend.

Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 8

1. *Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.
Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:*
 - *voor de helft op de verhouding tussen de geschatte marktwaarden van de appartementsrechten per juli tweeduizend negen; en*
 - *voor de helft op de verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakten, van het privégedeelte woning, de eventuele de privé buitenruimte(n) en de eventuele bijbehorende privéparkeerplaats, waarbij in de onderlinge verhouding de vorenbedoelde woningoppervlakte voor éénhonderd procent (100%), de buitenruimteoppervlakte voor dertig procent (30%) en de parkeerplaats voor vijftig procent (50%), is meegewogen,
een en ander als blijkt uit aan deze akte gehecht overzicht.*
2.
 - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.
 - b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 - c. Administratiekosten

In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden alle gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten.. De vergadering kan anders beslissen. Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.

- d. Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater
In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de in artikel 9 sub h en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en koudwater alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van bemetering en administratie, over de eigenaars omgeslagen naar evenredigheid van ieders verbruik, zulks op basis van het daarvoor door de leverancier dan wel vereniging gehanteerde bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht door de betreffende leverancier.
 - e. *In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten voor service-werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak en huismeester, voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen.*
 - f. *Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde, beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht.*
3. Indien een recht van opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
 4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN EN BATEN DIE AAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS TOEKOMEN, RESERVEFONDS EN ONDERHOUDSPLAN

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die, welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft,

waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. *de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex;*
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gemeenschappelijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. *De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en zonodig tijdig te vernieuwen.
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht.*
2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
3. *Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen.*
4. *Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie (3) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.*
5. *Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering.*
6. *De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige die aantoonbaar dient te voldoen aan vereisten zoals die worden gesteld in een landelijk toegepaste kwaliteitscertificering voor bouwkundigen. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch.*
7. *De vergadering kan besluiten, dat over gelden van het reservefonds slechts kan worden beschikt door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering.*

D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 vierde, vijfde en zesde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling een/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.
De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.
 De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
 Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil *ten goede komen aan het reservefonds*, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag

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

Artikel 41 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, *kan* zijn schuld *worden* omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, ook die van rechtskundige bijstand voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

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

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn de eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In het geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. VERZEKERING

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. *In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur zelfstandig bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.* Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en van de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het

herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

“Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.”
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar *of zijn rechtsopvolger*.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden onder meer gerekend voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen *en andere ondersteunende palen van de constructie van het complex*, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), *de slagbomen*, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwater voorziening, met inbegrip van radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - *de (elektrische) afsluitbare (rol)hekken en slagbomen*;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
- De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5 en 6 van overeenkomstige toepassing.*
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die

betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. *In de liften mogen geen fietsen, brommers, scooters en dergelijke worden meegenomen.*
4. De vergadering kan tot de in het eerste, tweede en derde lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
5. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder-, of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. *Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van (schotel)antennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.*
Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, óók van de woningcorporatie, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht – verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

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

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, *dienen het bestuur en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, dienen het bestuur én de woningcorporatie* vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, *óók de woningcorporatie, kunnen* nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

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

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kunnen het bestuur en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, *kan het bestuur samen met de woningcorporatie* ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 24a

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

Leefbaarheid

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

Leefbaarheidswaarborg

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:

- *het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;*
- *het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;*
- *het aanstellen van een huismeester of buurtmeester.*

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 25

1. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van

- elk van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 37: **wonen**
- elk van de appartementsrechten met indices 38 tot en met 53: **parkeerplaats.**

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

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

Artikel 26

1. *Met betrekking tot de inpandige privé gedeelten van de woningen geldt het navolgende:*
 - a. *Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd.*
 - b. *Indien één van de eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.*
 - c. *De eigenaar van het onder b bedoelde belendend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek.*
 - d. *Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.*
 - e. *De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm.*
 - f. *Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.*
 - g. *Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.*
 - h. *De uitvoering van het hiervoor bepaalde vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.*
 - i. *Het bepaalde in dit lid onder a tot en met h is niet van toepassing op de sanitaire ruimten en de keukens, mits deze niet verticaal gelegen zijn direct boven of onder de woonkamer of slaapkamers van de overige woonappartementen.*
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand-) gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het

bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

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

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

Artikel 28

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name:
herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkragen van vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
Voorts is iedere eigenaar en gebruiker verantwoordelijk voor een volledige en correcte meting van het warmteverbruik binnen het privé gedeelte in geval van collectieve verwarming.
Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of dakterrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht. Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegel dragers worden aangebracht.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de

privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.

5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. *Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.*

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinfhoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaraanvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.
De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

Artikel 33

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

H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als *de eigenaar* een exemplaar. *Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.*
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. De *eigenaar* zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het

reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

- 6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 39

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

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing één of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden één of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na afloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal *op het appartementsrecht*. *Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur is een eigenaar niet bevoegd om een appartementsrecht onder te splitsen in appartementsrechten. Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, van zowel het bestuur als de woningcorporatie, is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen.*

Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave in houdt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot

- het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
 3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
 4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
 5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
 6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
 7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
 8. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
 9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. OVERTREDINGEN

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. *Indien door de vergadering geen bedrag als in de vorige zin bedoeld, is vastgesteld, wordt het bedrag van de boete voor elke overtreding geacht eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€ 75,00) zal zijn.*
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. *Hierbij wordt opgericht een vereniging; de statuten van die vereniging maken onderdeel uit van het reglement.*
2. *De naam van de vereniging luidt: "V.v.E. Beltz, te Waalre: Hoek Eindhovenseweg/Brabantialaan/Nassaustraak"; zij is gevestigd te Waalre.*
3. *De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en onderhoudstoestand van het complex en de leefbaarheid in het gebouw en de woonomgeving in goede staat te houden.*
4. *Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.*
5. *De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.*

Artikel 43

1. *De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement alsmede door andere baten.*
2. *Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.*
3. *Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld. De gelden van het reservefonds worden, voor zover de vergadering hiertoe besluit, gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.*
4. *De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.*

Artikel 44

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

II. De vergadering

Artikel 45

1. *De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.*
2. *Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.*
3. *Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.*
4. *Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen vier (4) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers*

bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. *De vergadering benoemt een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter een door de eigenaars voorgedragen persoon. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.*
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste *tweeëntwintig (22)* dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur – dan wel per fax of e-mail – bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. *Het totaal aantal stemmen bedraagt tienduizend (10.000).
Elk van de appartementsrechten geeft recht op het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als bij de vermelding hiervoor van elk van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, als respectievelijke teller van de breuk die het aandeel in de gemeenschap aangeeft, is aangegeven.*
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden *uitgeoefend* door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de

eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging waren uitgebracht.

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

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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

Artikel 48

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

Artikel 49

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden, *tenzij de vergadering anders besluit. Een besluit als in de vorige zin bedoeld komt slechts tot stand indien de meerderheid van de eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft uitgesproken.* Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

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

Artikel 51

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. *het doen van uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan;*
 - b. *het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, voor zover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid;*
 - c. *het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat.*
 kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derden van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.
In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd.
De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de

- uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
 9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
*In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot (enig) bestuurder benoemd: de statutair te Veldhoven gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AERT SWAENS VASTGOEDDIENSTEN B.V.**, feitelijk gevestigd te 5509 MJ Veldhoven, Bastion 26, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder nummer 17199596.*
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van eigenaars. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over welk eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde deskundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen beheerder, heeft daarnaast de volgende taken:
 - *het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande inhoudelijke agendapunten in de vergadering;*
 - *bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder;*
 - *het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en het algehele leefklimaat betreft;*
 - *het op verzoek van de woningcorporatie verlenen van medewerking aan deelname van huurders in de vergadering;*
 - *het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van

vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van *tweeduizend vijfhonderd euro* (€ 2.500,00) of een nader door de vergadering vast te stellen *hoger* bedrag te boven gaande.

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

6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van *vijfduizend euro* (€ 5.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen *hoger* bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. *Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het* bestuur ten minste *één* maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder *één* stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur, *voor zover deze nog werking kunnen hebben op een der eigenaars of toekomstige eigenaars. De bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt ten minste zeven (7) jaar.*

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het

- verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

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

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de

commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. WIJZIGING VAN DE AKTE

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfden van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.

5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken van de *hoofdgerechtigde*. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 61

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

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 62

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

R. SLOTBEPALINGEN

Artikel 63

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

Artikel 64

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

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

Artikel 65

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

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

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

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voorts verklaarde de verschenen persoon handelend als gemeld, dat ten deze van toepassing zijn de navolgende bijzondere bepalingen:

1. Verbodsbepaling met kettingbeding parkeerplaatsen in parkeerkelder

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing (of een latere ondersplitsing) een daarbij ontstaan appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats, berging of box, wordt geleverd, zal ter uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding worden opgenomen, luidende (tekstueel eventueel aangepast aan de aard van het ontstane appartementsrecht) als volgt:

- "1. Het is een eigenaar zonder vooraf verkregen toestemming van de vergadering van eigenaars, niet toegestaan het appartementsrecht rechtsgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeerkelder, hierna te noemen: 'de bijzaak', te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning, hierna te noemen: 'de hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.*
- 2. De eigenaar van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeerkelder, hierna te noemen: 'de bijzaak', die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het vorige lid als hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de navolgende verplichting zal worden opgelegd:*
- a. De koper van de bijzaak is verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de hoofdzaak.*
 - b. De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars.*
 - c. Indien binnen een periode van één maand na de hiervoor sub b genoemde schriftelijke kennisgeving, geen koopovereenkomst met één van de eigenaars van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, mits zulks:

 - niet geschiedt tegen een prijs die lager is - of in het algemeen tegen voorwaarden die gunstiger zijn - dan de prijs en voorwaarden welke zijn aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en*
 - bestuur van de vereniging van eigenaars heeft verklaard dat de koper zich voldoende van zijn sub a omschreven verplichting heeft gekweten en mitsdien vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen.**Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen de bedoelde verklaring af te geven.**
 - d. De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te doen toekomen.*
 - e. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.*
 - f. Bij niet-nakoming van het sub a tot en met e bepaalde is de koper in verzuim, en verbeurt hij zonder rechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€50.000,00) of zoveel meer of minder als wordt vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars, ten behoeve van de vereniging van eigenaars, zulks onverminderd het recht van de vereniging van eigenaars om - voor de toekomst- nakoming en vergoeding van schade te vorderen.*
- De hiervoor vermelde bepalingen gelden ook voor de eigenaar van een hoofdzaak,*

die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een bijzaak te vervreemden.

Het hiervoor in het onderhavige lid bepaalde is niet van toepassing indien tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt.

Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt.

Indien een eigenaar gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars. De geldboete belooft een bedrag als jaarlijks wordt vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars. De geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd. De eigenaar is verplicht op straffe van verbeurde van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars, bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:

- a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;*
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven.*

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van eigenaars over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, doch dienen altijd bij iedere beschikkingshandeling als voormeld te worden opgelegd, bedongen en aangenomen zodat gemeld verbod en gemelde verplichtingen weer effectief worden indien en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand geraken.

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn evenmin van toepassing in geval van ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeerkelder, deel uitmakende van het registergoed."

2. Toestemming ondersplitsing

Ondersplitsing in appartementsrechten kan slechts geschieden na voorafgaande toestemming van de vereniging van eigenaars.

3. Benoeming administrateur

De administrateur voor de vereniging van eigenaars zal zijn:

de bestuurder, de statutair te Veldhoven gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AERT SWAENS VASTGOEDDIENSTEN B.V.**, feitelijk gevestigd te 5509 MJ Veldhoven, Bastion 26, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder nummer 17199596.

4. Bestaande erfdienstbaarheden / tenietgaan erfdienstbaarheid

- a. Op gemeld perceel Aalst (N.B.) C 1915 is een erfdienstbaarheid gevestigd, bij akte op negen oktober negentienhonderd vier en zestig verleden voor de destijds te Eindhoven gevestigde notaris mr L.J.M. Claessens, ingeschreven alsvoor, diezelfde dag, in register Onroerende Zaken 4, in deel 1645 nummer 53, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"Ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan verkoper verblijvend perceel kadastraal bekend gemeente Aalst sectie A nummer 1792 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van de achterzijde van het bij deze verkochte naar de Nassaustraet en omgekeerd, zulks over de thans bestaande uitgang."

- b. Tussen gemelde percelen Aalst (N.B.) C 166 en 167 is een erfdienstbaarheid gevestigd, bij akte op dertig augustus negentienhonderd acht en dertig verleden voor de destijds te Valkenswaard gevestigde notaris H.B.C.F. de Wit, ingeschreven alsvoor, op een oktober daarna, in register Onroerende Zaken 4, in

deel 1034 nummer 140, waarbij bij "sub B" omschreven werd het gemeld perceel nummer 166 en bij "sub A" omschreven werd gemeld perceel 167, welke erfdienstbaarheid door het verkrijgen van de volle eigendom van beide percelen door de gerechtigde door vermenging teniet gegaan is.

- c. Tevens wordt verwezen naar een akte op dertig maart tweeduizend een verleden voor mr. J.H.M.Erkamp, notaris te Alkmaar, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster te Eindhoven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15571 nummer 11, in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"Ten behoeve van de verkochte garagebox en ten laste van de aan de Gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C nummers 1687, 1688, 1689 wordt gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de Emmastraat. De kosten van onderhoud van deze weg zijn voor rekening van de eigenaar/gerechtigden van een parkeerplaats of een garagebox, ieder voor een/vijfenveertigste deel.

Bij dezen worden voorzover nodig en mogelijk, over en weer gevestigd en aangenomen en voorzover niet reeds bij eerdere akten gevestigd en aangenomen, ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte garagebox, kadastraal bekend hiervoor omschreven en ten behoeve en ten laste van de aan de gemeente Waalre in eigendom verblijvende resterende gedeelten van voormelde kadastrale percelen, gemeente Aalst, sectie C nummers 1689 en 1640, als zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de perceelsgedeelten zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen afvoer van hemelwater, eventuele inbalking, inankering en toevoer van licht en lucht Ten behoeve van het verkochte appartementsrecht (wonen) en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van de percelen, kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C nummers 1687, 1688 en 1689 wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad om te voet of meteen rijwiel te komen en te gaan van en naar de openbare weg. Ten behoeve van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C, nummer 1689, en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C nummer 1687, 1688 en 1689 wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de Emmastraat. Laatst gemelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder opschortende voorwaarde van het in eigendom verwerven door de vennootschap van het ten noorden van het bouwterrein gelegen terrein, kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C nummer 1689 gedeeltelijk. Bij verkoop andere appartementen staan in de akten dezelfde erfdienstbaarheden."

- d. Tevens wordt verwezen naar voormelde akte van levering op zes en twintig februari tweeduizend tien (57939/182), in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"Vestiging erfdienstbaarheid

- A. *Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5 wordt bij deze gevestigd en aangenomen ten dienste van de kadastrale percelen gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1736 en 1737, en ten laste van het Beltz terrein, kadastraal bekend gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1919, 166, 167 en 1915 en het bij deze akte overgedragen perceel (C nummer 1795) de ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG om met de auto of andere vervoersmiddelen (niet zijnde vrachtverkeer) te komen van en te gaan naar de Nassastraat. Teneinde een uitgang op de openbare weg (Nassastraat) te verkrijgen.*

B. *Bij deze wordt eveneens gevestigd de erfdienstbaarheid ten laste van de percelen gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1795 en 1919 (dienend erf) inhoudende de verplichting voor koper om een poort te plaatsen op de percelen gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1795 en 1919 om zo het perceel gemeente Aalst sectie C nummer 1736 (heersend erf) af te kunnen sluiten. De poort zal zodanig worden geplaatst dat indien deze wordt opengeschoven deze geheel langs het perceel gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummer 1740 komt te staan. Hiervoor dient een strook grond gebruikt te worden van circa vijftig (50) centimeter, grenzend aan de percelen gemeente Aalst (N.B.) sectie C nummers 1736 en 1740, welke strook grond met een rode kleur is aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening, welke tekening **wel** is bestemd om in voormelde registers te worden ingeschreven."*

5. Te vestigen erfdienstbaarheden

Er dient nog een erfdienstbaarheid van weg gevestigd te worden conform de afspraken in de koop/- aannemingsovereenkomst zoals gesloten met alle appartementseigenaars, woordelijk luidende als volgt:

- "Ten laste van: het complex, als "dienend erf", en ten behoeve van de omliggende kadastrale percelen gemeente Aalst (Noord-Brabant) sectie C nummers 1687 en 1688 (gesplitst in appartementsrechten, betreft appartementencomplex "Molengrachte"), nummers 1740 tot en met 1756 doorlopend genummerd (betreffen: parkeerplaatsen/garageboxen) en nummers 1914, 196, 1795, 1736 en voor zover nodig en mogelijk 1639 en 1737 (ter bereik van de woonhuizen met tuin en erf gelegen aan Nassaustraat 6, 8, 10 en 12, te Waalre), als de "heersende erven", zie ook aangehechte tekening, zal worden gevestigd een erfdienstbaarheid van weg om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg (mogelijk als enige ontsluitingsweg), genaamd Nassaustraat, te Waalre, op de minst bezwarende wijze voor het dienend erf, waarbij de voornaamste bepalingen, *aangevuld met een bepaling over de kosten van het onderhoud*, zullen betreffen:*
- a. De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.*
 - b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf en het dienende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken:*
 - als voetpad voor mens en dier;*
 - als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen, brommobielen, invalidervoertuigen en alle andere niet-motorische vervoermiddelen.*
 - c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
 - d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.*
 - e. De eigenaar van het dienend erf is verplicht de weg voor zijn rekening:*
 - te verharderen;*
 - te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg;*
 - f. Bij het eventueel eindigen van de erfdienstbaarheid mag de verharding niet worden verwijderd. Deze blijft toebehoren aan de eigenaar van het dienend erf.*

Voor wat betreft de voormelde verharding van het dienend erf zijn ondernemer en verkrijger overeengekomen dat deze in voormelde koop-/aannemingsovereenkomst is begrepen; deze zal worden aangelegd door ondernemer.

Verkrijger verklaart hiermee volledig op de hoogte te zijn van deze erfdienstbaarheid, op elk verzoek dienaangaande onmiddellijk mee te werken aan alle handelingen die nodig zijn voor de vestiging daarvan als hiervoor bedoeld, evt. bij gelegaliseerde volmacht, vóór dan wel ná splitsing in appartementsrechten, vóór dan wel na voren bedoelde akte van vestiging erfpacht (daartoe vóór te stemmen in een vergadering van de vereniging van eigenaars van het complex)."

6. Overgangsbepalingen uit koop-/aannemingsovereenkomsten

- a. eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, is niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw/complex, behoudens het hierna bepaalde.
Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

7. In voormelde akte van levering de dato vier december tweeduizend negen (deel 57552 nummer 128), staat woordelijk vermeld:

"Artikel 1 - algemene bepaling

Artikel 1: algemene bepaling

De verkoop is geschied met toepassing van alle hoofdstukken en artikelen, zoals omschreven in de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004", vastgesteld bij Raadsbesluit van eenentwintig december tweeduizend vier, hierna te noemen de "algemene verkoopvoorwaarden" (echter met uitzondering van artikel 4.1), waarvan de inhoud luidt als volgt:

"Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1: Geldigheid

- a. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst waarbij de gemeente Waalre een onroerende zaak verkoopt indien en voor zover deze algemene voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
- b. Indien en voor zover een bepaling in de koopovereenkomst afwijkt van een van toepassing verklaarde bepaling van deze algemene voorwaarden prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.

Artikel 1.2: Definities

Algemene voorwaarden: deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004.

Bebouwing: een bouwwerk, zoals omschreven in artikel 3.4, lid a van dit besluit.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop van een onroerende zaak door de gemeente Waalre waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstal(len) die het object vormen van de koopovereenkomst waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Aflevering: Het feitelijke ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Overdracht: de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.

Artikel 1.3: Situatietekening

Aan elke koopovereenkomst wordt een tekening gehecht waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een kenmerk aangeduid.

Artikel 1.4: Termijnen

Op de in deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2: Bepalingen voor elke verkoop

Artikel 2.1: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt vrij van pandrechten, van hypotheken en van beslagen overgedragen.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- c. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, zoals bepaald in de koopovereenkomst nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
- d. De feitelijke levering van de onroerende zaak zal geschieden vrij van pacht- en/of huurrechten.
- e. De koper heeft het recht de onroerende zaak vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere datum is overeengekomen. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. De koper aanvaardt de onroerende zaak in eigen gebruik en genot direct na het verlijden van de notariële akte en volledige betaling van de koopsom alsmede eventueel verschuldigde rente.
- c. Op kosten van de koper wordt aan de gemeente een ongezegeld afschrift van de in dit artikel bedoelde akte uitgereikt, binnen twee maanden nadat de inschrijving in de openbare registers heeft plaatsgevonden.

Artikel 2.3: Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 2.4: Eerdere ingebruikneming

- a. Indien partijen overeenkomen dat koper de onroerende zaak in gebruik mag nemen voordat de notariële akte is ondertekend, dient op de dag van eerdere ingebruikneming de volledige koopsom te zijn gestort op de rekening van de gemeente Waalre, of dient de koper verdragingssschade te betalen aan de gemeente Waalre als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 BW (wettelijke rente), zulks naar keuze van de koper. De verdragingssschade wordt berekend over het gehele bedrag dat de koper aan de gemeente Waalre verschuldigd is.

- b. Indien, bij eerdere ingebruikneming, de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door goedkeuring van de koopovereenkomst bij besluit van de gemeenteraad, burgemeester en wethouders of de gemandateerde ambtenaar, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat

Een verschil kleiner dan 5% tussen de kadastrale grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. Een verschil van 5% of groter wordt verrekend op basis van de grondprijs.

Artikel 2.6: Afvoer grond

Afvoer van grond van de onroerende zaak, zoals bij een positieve grondbalans door een te realiseren bouwplan, wordt uitgevoerd door en voor rekening van koper. Koper houdt zich daarbij aan de desbetreffende milieuregelgeving.

Artikel 2.7: Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor die datum beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enigs ingebrekestelling of rechterlijk tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen zonder bijbetaling van rente worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.8: Hoofdelijkheid

indien de koopovereenkomst door meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper is ondertekend, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst vloeien

Artikel 2.3: Geschillenregeling

Geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan worden door de meest gerede partij voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 2.10: Waarborgsom/bankgarantie

- a. De gemeente kan van de koper vorderen dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort op een in de koopovereenkomst aan te wijzen bankrekening, binnen zes weken na dagtekening van de verzending van de koopovereenkomst aan de koper. Deze waarborgsom bedraagt vijf procent van de koopsom. Storting van de door de gemeente gevorderde waarborgsom is een opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van de koopovereenkomst.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of de gemandateerde ambtenaar niet tot verkoop besluit zal het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zonder bijbetaling van rente worden terugbetaald.
- d. De gemeente is bevoegd om bedragen anders dan de koopsom (zoals boeten) die de koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is met de waarborgsom te Verrekenen.
- e. In plaats van een waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de in lid a. bedoelde termijn ten genoegen van de gemeente bij de passerende notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie voor een bedrag gelijk aan 5% van de koopsom deponeren. Deze

bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geldig te zijn tot het moment waarop de notariële akte wordt verleden. De bankgarantie dient de bepaling te bevatten dat de bank op eerste verzoek van de gemeente en/of de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

Artikel 2.11: Betaling koopsom

- a. *De volledige koopsom wordt voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt op de dag van de ondertekening van de notariële akte, doch uiterlijk binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, tenzij partijen in de koopovereenkomst anders zijn overeengekomen.*
- b. *Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de gehele koopsom. overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling vertragingsschade verschuldigd als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 BW (wettelijke rente), berekend over de koopsom exclusief overdrachts- of omzetbelasting.*

Artikel 2.12: Boetebepaling

- a. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom met een minimum van vijfhonderd euro (€ 500,-).*
- b. *Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.*
- c. *Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.*
- d. *In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal de gemeente ter zake van alsdan eventueel reeds door de koper gestichte bebouwing aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.*

Artikel 2.13: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om -behoudens toepassing van het bepaalde in artikel 4.2 (A.B.C.-bepaling) van deze algemene voorwaarden - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het vereren van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.14: Kettingbeding

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of vestiging van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in*

de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.15: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Van de koopovereenkomst wordt tussen partijen een notariële akte opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, waardoor wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 2.16: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen op verzoek van de koper de (nieuw gevormde) grenzen door de gemeente in het terrein worden gemarkeerd en aan de koper worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijs aan het kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de daartoe aangewezen ambtenaar overig te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.17: Bepanting bij grenslijn

- a. Aanvullend op het bepaalde in artikel 5:42 BW is het de koper niet toegestaan binnen de in lid b van dit artikel bepaalde afstand van de grenslijn tussen het gekochte en de gemeentegrond bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de gemeente daartoe toestemming heeft gegeven.
- b. De in lid a bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter.

Artikel 2.18: Kapverbod

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te doen vellen. Kapvergunning kan worden verleend krachtens het bepaalde in afdeling 4.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 2.19: Risico-overgang en beschadiging

- a. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de ingebruikneming op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op de koper overgaat op het moment van ingebruikneming.
- b. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van de onroerende zaak voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
- c. Ingeval de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het verlijden van de notariële akte wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente de onroerende zaak levert in de staat waarin deze zich dan bevindt en alle rechten die de gemeente jegens derden ter zake van de beschadiging kan doen gelden - waaronder begrepen haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij de onroerende zaak is verzekerd - aan de koper overdraagt; of de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn de onroerende zaak voor

haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip waarop da notariële akte wordt verleden verschuift naar de dag waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Hoofdstuk 3: Bepalingen voor de verkoop van grond bestemd voor bebouwing

Artikel 3.1: Koper van bouwgrond

Voor de koop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw komen in aanmerking:

- a. Personen die staan ingeschreven bij de gemeente Waalre als woning-/bouwgrondzoekende, zoals bedoeld in de "Regeling registratie van woningzoekenden en toewijzing van woonruimte", en die voor de koop van bouwgrond aan de in bedoelde regeling gestelde criteria voldoen.
- b. Woningcorporaties waarmee afspraken zijn gemaakt in een algemeen convenant, gebaseerd op het Besluit Beheer Sociale Huursector.
- c. Overige verhuurders die jegens de gemeente verplicht zijn of zich verplichten om de woningen minimaal 10 jaar te gaan verhuren en die gedurende de periode van verhuur de woningen toewijzen aan de hand van de "Regeling registratie van woningzoekenden en toewijzing van woonruimte".

Artikel 3.2: Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw wordt, door of namens de gemeente, omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of met aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de koopovereenkomst nader aan te geven indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt of er een reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper ontvangt bij de koopovereenkomst een exemplaar van dit rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijks stoffen zich in de grond zouden bevinden indien dit uit het rapport blijkt. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 3.3: Overleg of ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien en voor zover voor de start van de fundering van de bouw op de onroerende zaak, doch in geen geval langer dan drie maanden na datum van ondertekening van de notariële akte na de levering blijkt, dat er verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is die niet is geconstateerd door middel van het bodemonderzoek, dan wel is geconstateerd doch substantieel omvangrijker is dan de geconstateerde verontreiniging en als gevolg daarvan onvoorziene saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, komen de aan die onvoorziene saneringswerkzaamheden verbonden kosten geheel voor rekening van koper, tenzij koper kan aantonen dat de verontreiniging is ontstaan voor dat feitelijke levering van het verkochte. Indien koper heeft aangetoond dat de verontreiniging is ontstaan voor de feitelijke levering treden partijen in overleg over de uitvoering en bekostiging van de saneringswerkzaamheden, onverlet wat in dit artikel in lid b. is bepaald. Indien eventuele verontreiniging eerst na het verstrijken van voormelde termijn door koper wordt gemeld dan komt deze te allen tijde voor rekening en risico van koper.
- b. Indien koper voor de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, doch in geen geval langer dan drie maanden na datum van ondertekening van de notariële akte aannemelijk maakt dat verontreiniging zoals bedoeld in dit artikel in lid a. is ontstaan voor de feitelijke levering van het verkochte, dan heeft hij het recht de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de

koopovereenkomst, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden geveerd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).

- c. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen daarvan.*
- d. Een recht op ontbinding bestaat niet als aan de aanwezigheid van de betreffende stoffen op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde te worden aangenomen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.*
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbaar stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.*

Artikel 3.4: Bebouwing

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen in overeenstemming met het in de koopovereenkomst aangegeven beoogde gebruik, voorzover dat in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.*
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond de te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.*
- c. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de grond niet zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.*
- e. Onder de voorwaarde dat de gemeente de koper toestemming heeft verleend voor overdracht van zijn rechten als bedoeld in artikel 4.2 van de ze algemene voorwaarden, wordt de in lid c bedoelde toestemming geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst. waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.*
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.*
- g. Indien na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopsom met een minimum van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De*

resterende bouwtijd wordt geschat door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

- h. Indien na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.*

Artikel 3.5: Afrastering/erf af scheiding

De gemeente behoudt zich het recht voor de koper te verplichten om de grond voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke niet-ontsierende afrastering, zoals dat voor een bouwterrein casu quo voor een bedrijfsterrein gebruikelijk is. Dit recht kan worden ingeroepen tot oplevering van het (eerste) bouwplan. De koper doet ten behoeve van de gemeente afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk wetboek

Artikel 3.6: Inrichting perceel

De koper verbindt zich tegenover de gemeente om voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van de onroerende zaak aan te brengen of te doen aanbrengen, in stand te houden en te onderhouden een passende inrichting, waaronder begrepen:

- *het ingevolge de desbetreffende bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Waalre en/of de Wet milieubeheer vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, zulks vóór het in gebruik nemen van de bebouwing, en*
- *een passende tuinaanleg, zulks uiterlijk binnen een halfjaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen en rekening houdende met het betrokken plantseizoen. Bij niet-nakoming van het hierboven gestelde verbeuren de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente Waalre een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig euro € 50,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, met een maximum van vijfduizend euro € 5.000,--, voor welk bedrag de schade die de gemeente door de wanprestatie lijdt wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.*

Hoofdstuk 4: Andere bepalingen

Artikel 4.1:” Enzovoorts.

“Artikel 4.2: A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper, na betaling van de koopsom of het gedeelte van de koopsom dat betrekking heeft op een of meer van de te bebouwen kavels, zijn rechten overdraagt aan de betreffende kopers van de woningen op de door of namens hem te bebouwen kavels, zoals aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende transactietekening, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en zijn kopers te sluiten overeenkomsten de in de koopovereenkomst aangewezen kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgenomen;*
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover zijn kopers heeft verplicht.*
- c. de koper de op de door hem te bebouwen kavels of te bouwen woningen verkoopt aan door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.*

Artikel 4.3: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 4.4: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Indien de gemeente dit wenst worden ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde nabij gelegen onroerende za(a)k(en) gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 4.5: Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte niet voor bebouwing bestemde grond niet te bebouwen.

Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50.-) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen.

Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 4.6: Financieringsbeding

Koper heeft de bevoegdheid om binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop de koopovereenkomst te ontbinden indien hij geen hypothecaire lening heeft verkregen voor de financiering van de koopsom en - bij aankoop van een bouwkaavel - aanneemsom en drie afwijzingen van gerenommeerde Nederlandse bancaire instellingen aan de gemeente overlegt. De betaalde waarborgsom wordt door de gemeente gerestitueerd.

Hoofdstuk 5: Vaststelling van de algemene voorwaarden

Artikel 5.1: Inwerkingtreding/Vaststelling

Deze algemene voorwaarden treden in werking onmiddellijk na de vaststelling door de gemeenteraad, op welk tijdstip komen te vervallen de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre", vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 1093. ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster En de Openbare Registers te Eindhoven op IB juni 1993 in deel 10375 nummer 27."

Vestiging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

De kwalitatieve verplichtingen gemeld in artikel 2.17, 2.18 en 4.5 alsmede het kettingbeding gemeld in artikel 4 lid 2 zijn in voormelde akte van levering de dato vier december tweeduizend negen gevestigd.

Overige verklaringen

Woningstichting Aert Swaens, vertegenwoordigd als gemeld/de gerechtigde, verklaarde ten slotte:

- dat ten tijde van het verlijden van onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist; en
- dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers als bedoeld in artikel 109 Boek 5 van gemeld wetboek.

Volmacht tot rectificatie

Woningstichting Aert Swaens, vertegenwoordigd als gemeld, geeft bij deze onherroepelijk volmacht, met de macht van substitutie, aan ieder van de medewerkers van het notariskantoor "Notarishuys Veldhoven" te Veldhoven om bij afzonderlijke notariële akte zodanige nadere rechtshandelingen te verrichten terzake van het registergoed en de onderhavige splitsing in appartementsrechten als terzake nuttig, nodig of gewenst mocht blijken en terzake al hetgeen te doen wat eventueel nodig zal blijken om onderhavige akte, al dan niet op aangeven van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers of van wie dan ook, te rectificeren/verbeteren, de betreffende akte(n) te tekenen en terzake alles te verrichten wat nuttig, nodig of gewenst mocht zijn.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:

- de splitsingstekening;
- de lijst van breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1 van voormeld Reglement;
- de voormelde volmacht.

WOONPLAATS- EN FORUM KEUZE

De gerechtigde kiest ter zake van voorgaande rechtshandelingen en haar gevolgen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Vaststelling identiteit en geregistreerd partnerschap

De comparante is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparante is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

Ongehuwde of nimmer gehuwde personen in deze akte zijn of waren ook geen wettelijk geregistreerd partner.

WAARVAN AKTE is opgemaakt en verleden te Veldhoven, op de datum als in het begin van deze akte gemeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparante heeft deze verklaard van de inhoud kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur dertig minuten (12.30 uur).

Volgen de handtekeningen.

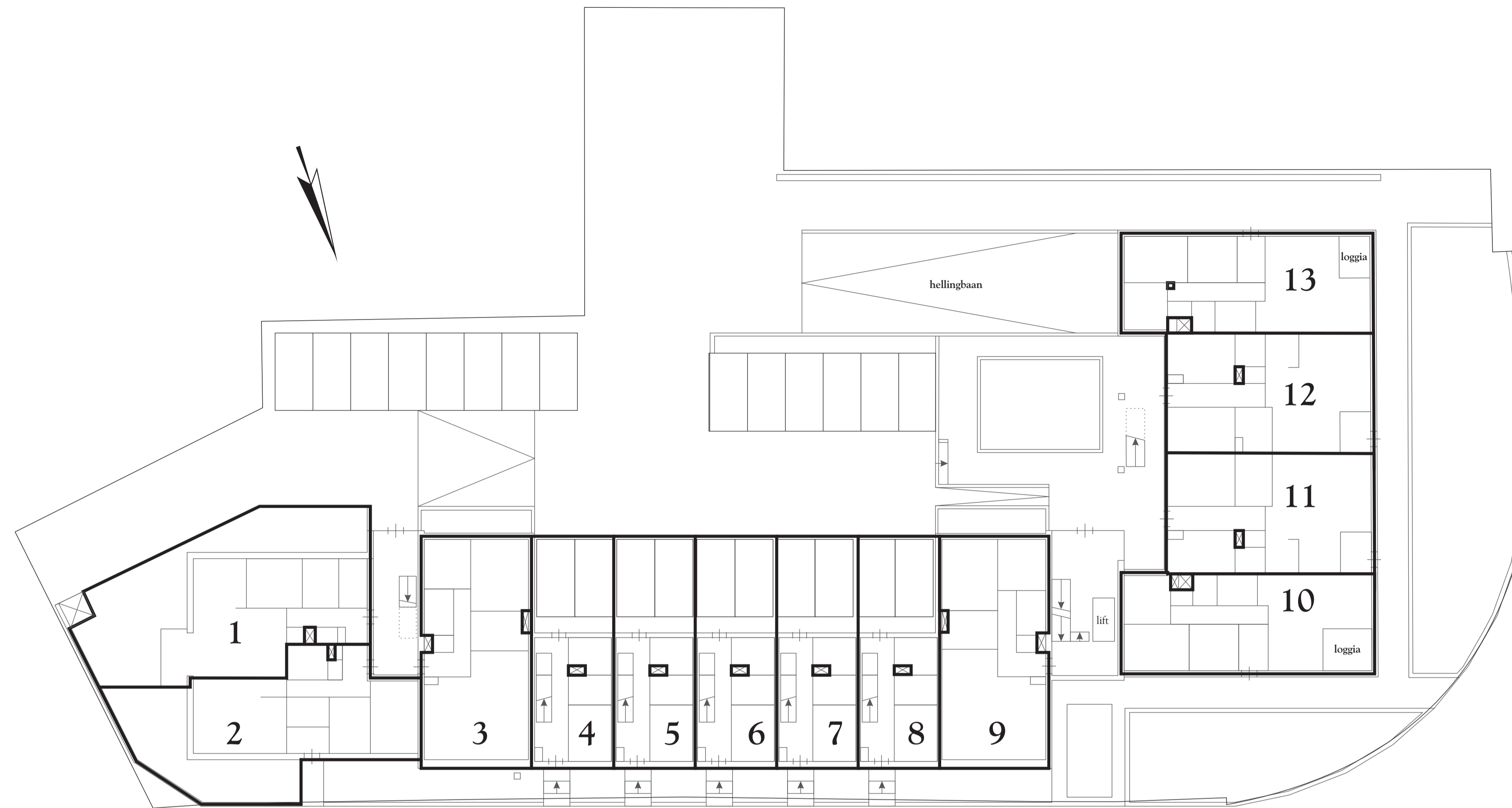
VOOR AFSCRIFT

w.g. mr.J.M.J.M. Erdkamp.

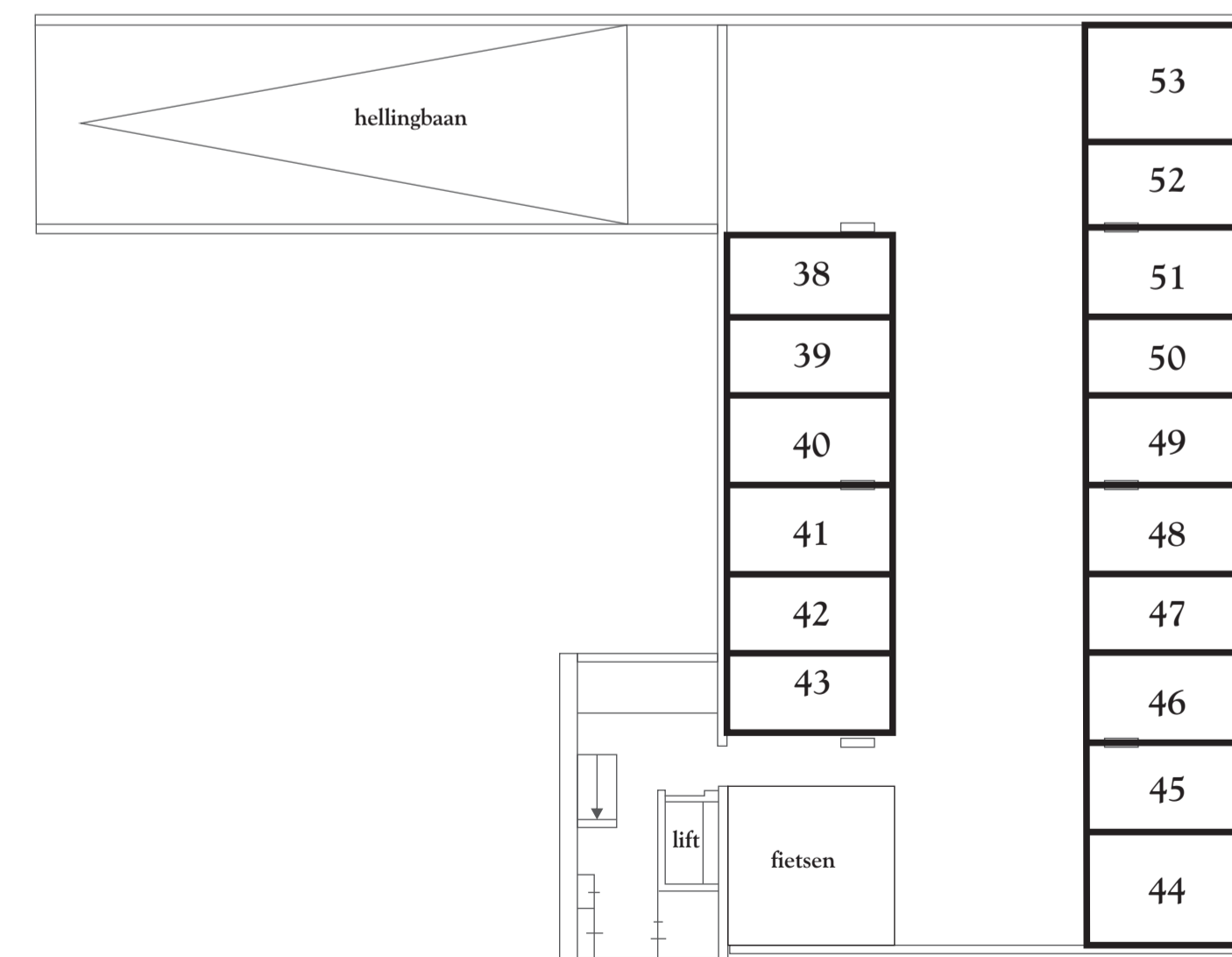
De ondergetekende, mr. JACOBA MARTHA JOANNA MARIA ERDKAMP, notaris te Veldhoven, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

w.g. mr.J.M.J.M. Erdkamp.

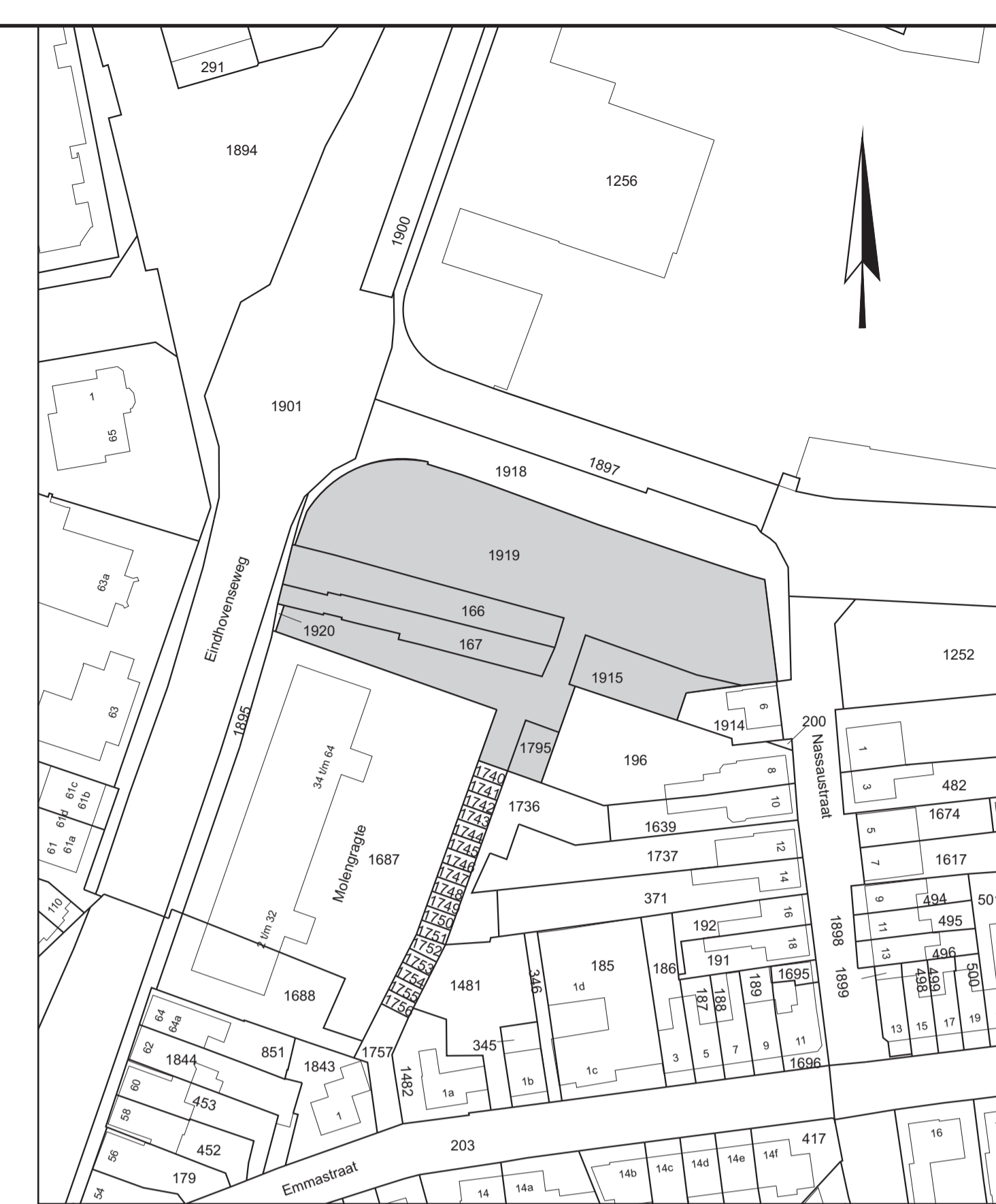
De ondergetekende, mr. JACOBA MARTHA JOANNA MARIA ERDKAMP e/v Siem A Sjoë, notaris te Veldhoven, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer **20100301000183** inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



begane grond

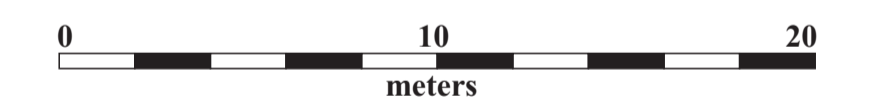


kelder



Kadastrale Situatie

Gemeente Aalst
 Sectie C
 Nummer(s) 166-167-1795-1915-1919
 Schaal 1 : 1000



SPLITSINGSTEKENING

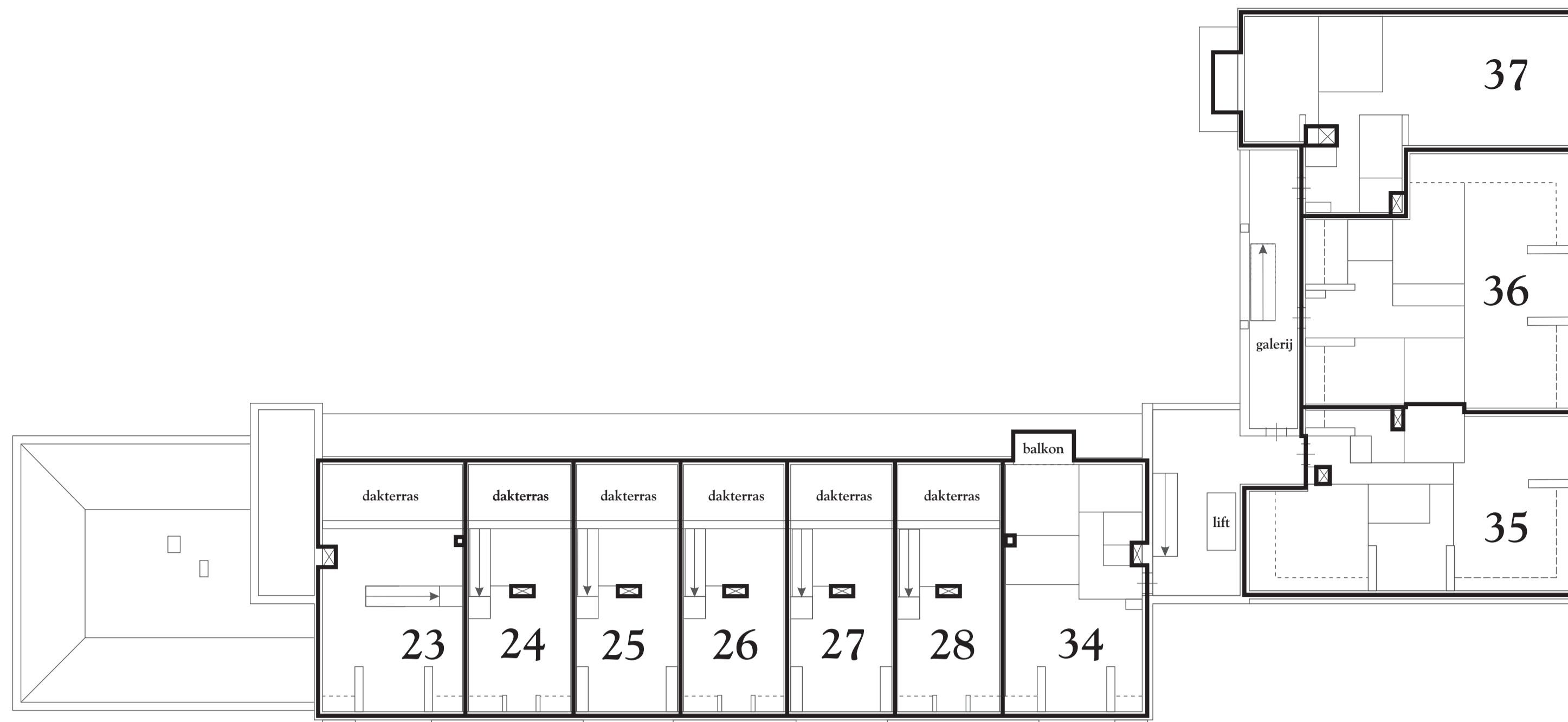
**Aalst Waalre
 Project Beltz**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 53 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Aalst sectie C nummers 166-167-1795-1915-1919

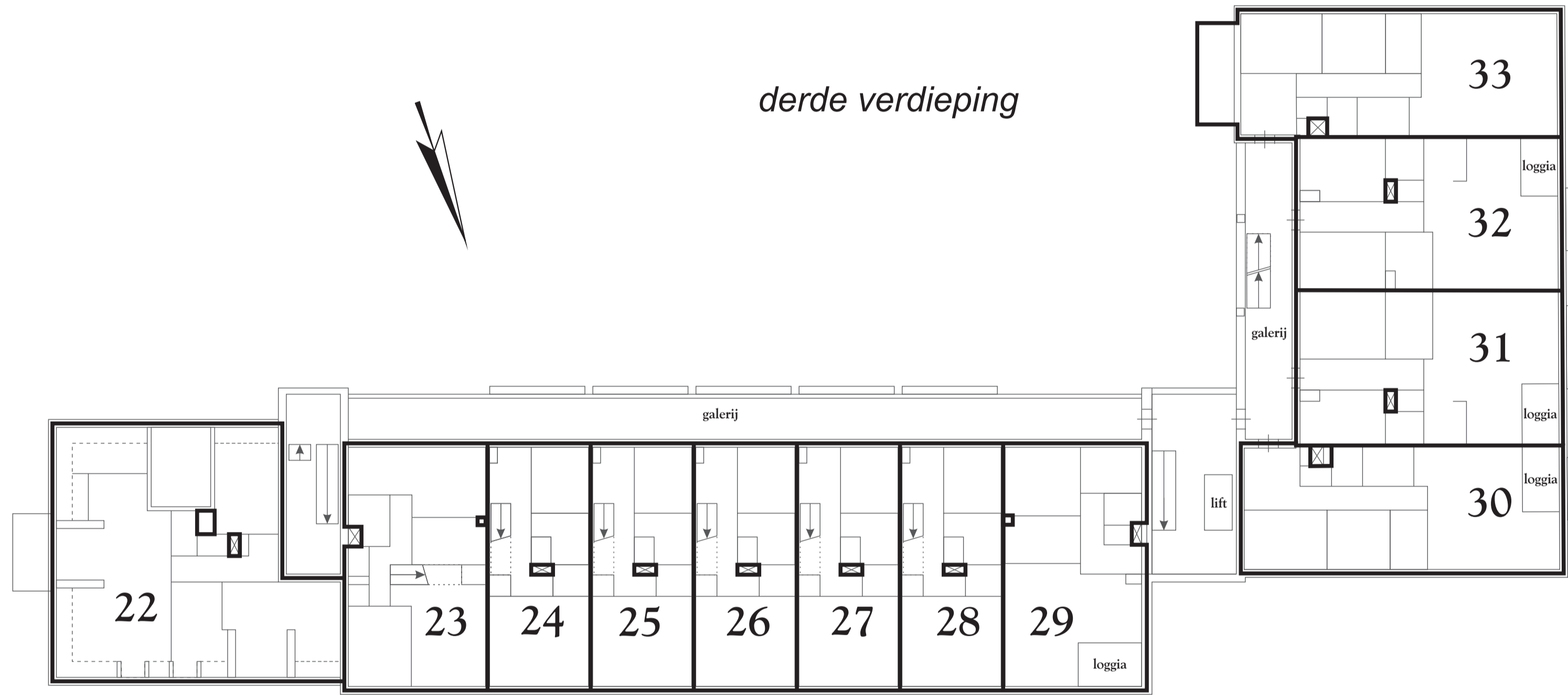
Veldhoven,
 De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever: Notarishuys Veldhoven Postbus 278 5500 AG Veldhoven	Geerts teken- en adviesburo V.O.F. Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel: 040 205 18 34 fax: 040 205 18 56 mail: info@teken-adviesburo.nl web: www.teken-adviesburo.nl	Werknummer: 2009-005 Getekend, 7 febr. 2009 Versie: 6 juli 2009 Versie: 1 maart 2010 Blad 1 van 2 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A1

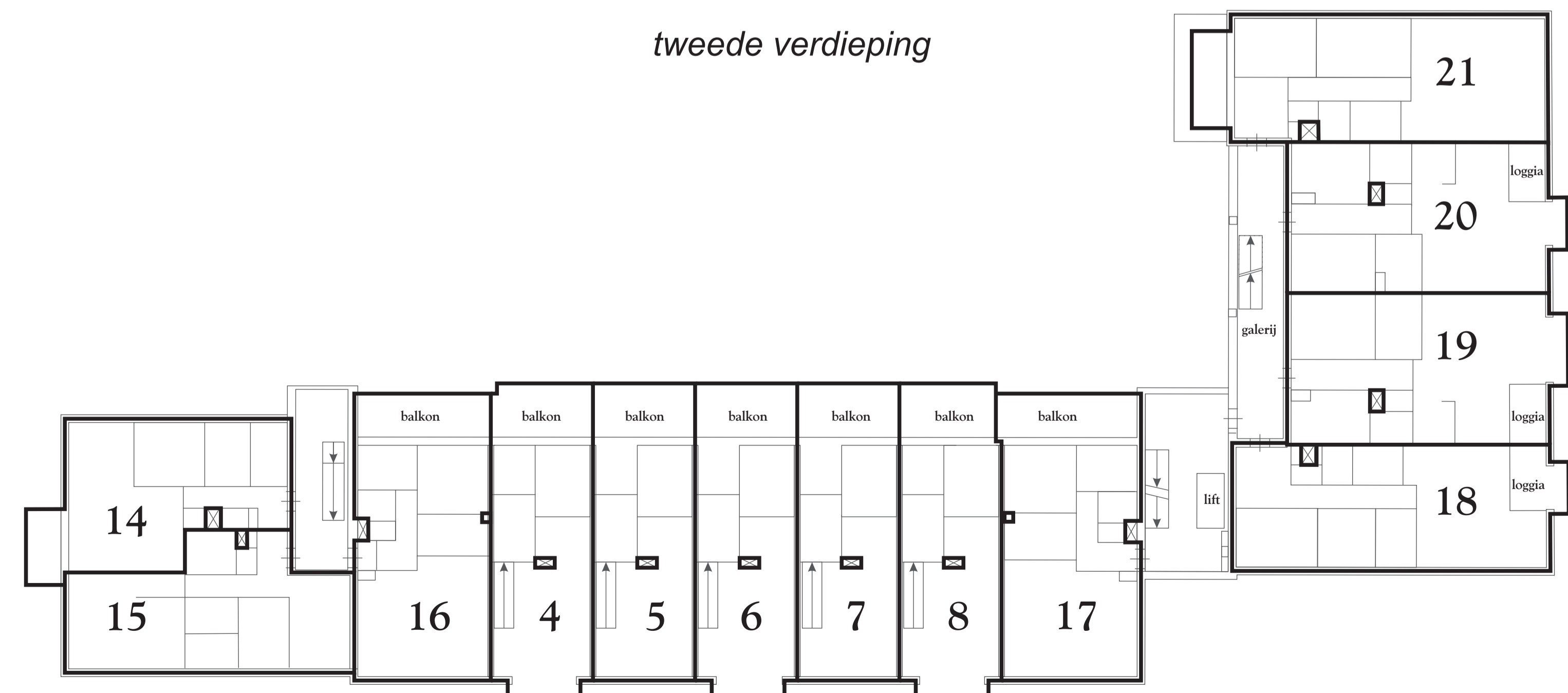
Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.



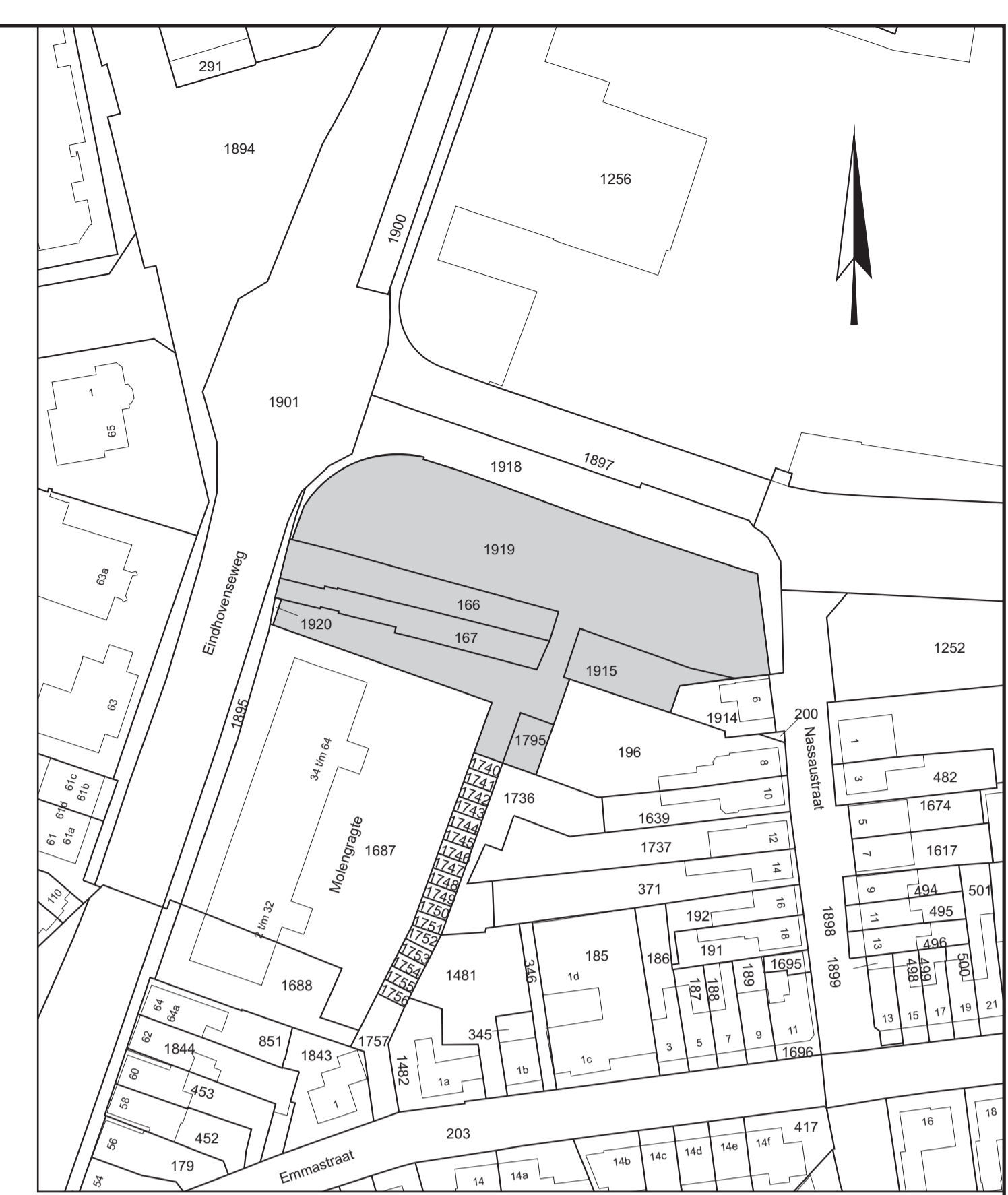
derde verdieping



tweede verdieping

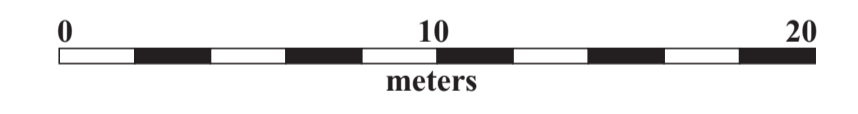


eerste verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente Aalst
 Sectie C
 Nummer(s) 166-167-1795-1915-1919
 Schaal 1 : 1000



SPLITSINGSTEKENING

**Aalst Waalre
 Project Beltz**

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 53 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Aalst sectie C nummers 166-167-1795-1915-1919

Veldhoven,
 De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Oprachtgever:	Notarishuys Veldhoven Postbus 278 5500 AG Veldhoven	Werknummer: 2009-005 Getekend, 7 febr. 2009 Versie: 6 juli 2009
Geerts teken- en adviesburo V.O.F. Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel: 040 205 18 34 fax: 040 205 18 56 mail: info@teken-adviesburo.nl web: www.teken-adviesburo.nl		Versie: 1 maart 2010 Blad 2 van 2 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A1
Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.		

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Aalst C 1931 A dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100301000183, d.d. 03-03-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 205D1576E9525E1266EBDAA494A8BE1C toebehoort aan Erdkamp Jacoba Martha Joanna Maria e/v Siem A Sjoë.
De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-03-2010 om 12:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57996 nummer 69.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 205D1576E9525E1266EBDAA494A8BE1C toebehoort aan Erdkamp Jacoba Martha Joanna Maria e/v Siem A Sjoë.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100301000183.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.