

ZWART & PARTNERS NOTARISSEN	ONTWERP
Postbus 1019 2260 BA Leidschendam-Voorburg T: 070 - 3200500 F: 070 - 3201101 E-mail: kantoor@zpnn.nl	Wilt u, indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, vóór het ondertekenen van de akte contact met ons opnemen?

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
"Waterweide " aan de Veursestraatweg te Leidschendam
versie 26 mei 2023/4 juni 2023/19 juni 2023

Vandaag, * **tweeduizend drieëntwintig**, verscheen voor mij, -----
Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg: -----

*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Veurse Horsten Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27198116, te dezen handelend in hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap **Veurse Horsten C.V.**, gevestigd te Delft, met adres 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27198117; -----

hierna te noemen: de "**volmachtgever**", en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen. -----

VOLMACHT -----

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht. -----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van de percelen grond in het nieuwbouwproject "*Waterweide*" nabij de Veursestraatweg te Leidschendam, en gaf daartoe te kennen als volgt: -----

DOEL VAN DEZE AKTE -----

Het doel van deze akte is om een regeling te treffen om het bijzondere gebied dat ontwikkelt wordt goed te laten beheren aangezien dit gebied, deel uitmakende van het nieuwbouwproject "*Waterweide*", zesentwintig grondgebonden woningen worden gerealiseerd aan welke woningen ook de gerechtigdheid tot parkeerplaatsen, bergingen, afvalcontaineropstelplaatsen en bijbehorende voorzieningen is gekoppeld. -----

De gerechtigden tot de in het gebied aanwezige kadastrale percelen grond met eengezinswoningen zullen, uit hoofde van hun eigendom van een woning, ook eigenaar zijn van een appartementsrecht zoals in deze akte bedoeld en daarmee als leden van de vereniging van eigenaars gebruik kunnen maken van de gemeenschap maar ook voor het beheer en onderhoud van het omliggende natuurgebied verantwoordelijk zijn. -----

Daarom worden de hierna te omschrijven registergoederen gesplitst in appartementsrechten, waardoor in de tot de registergoederen behorende gronden, bouwwerken en toebehoren de 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. -----

INHOUD VAN DEZE AKTE: -----

- verklaringen ter verduidelijking van het bij deze akte beoogde rechtsgevolg; -----

- de omschrijving van de verkrijging van de bij deze akte in appartementsrechten --- te splitsen registergoederen; -----
- de omschrijving van de appartementsrechten en van het aandeel daarvan in de -- registergoederen; -----
- het reglement van splitsing, waarin opgenomen de rechten en verplichtingen van . de eigenaars van de appartementsrechten en de statuten. -----

VERKLARINGEN VOORAF -----

1. De volmachtgever is uitsluitend rechthebbende tot: -----
*de percelen grond met de daarop te stichten parkeerplaatsen, een bergingenge- -- bouw, toegangswegen, speel- en bloemenweides, natuurgonden, waterpartijen -- en verdere toebehoren aan en nabij de **Veursestraatweg te Leidschendam,** -----
*gemeente Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente **Veur,** sectie **A,** -- nummers *, groot * vierkante meter (* m²), *, groot * vierkante meter (* m²), als- ---
mede nummers *, groot * vierkante meter (* m²), aan welke percelen door het ----
Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven; -----
hierna gezamenlijk ook aangeduid als: het "**registergoed**". -----
Het voormelde perceel met kadastraal nummer is belast met een recht van opstal
ten behoeve van **Stedin? Liander?** voor het hebben, houden, instand- en -----
onderhouden van **wat voor installatie? Trafo?**, waarvan de locatie, toepasselijke
bepalingen en voorwaarden blijken uit de akte, op * verleden voor mij, notaris, en
van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het --
Kadaster en de Openbare Registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, -----
nummer *. -----**
2. De volmachtgever heeft de eigendom van het registergoed verkregen door: -----
 - voor zover ontstaan uit de kadastrale percelen met nummers 1891 en 1318, -- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare -- Registers te Zoetermeer op een juli tweeduizend drie, in register Hypotheken - 4, deel 40155, nummer 102, van een afschrift van een leveringsakte, ten titel - van verkoop en koop, op diezelfde dag voor Mr Th.J.H. Dröge , destijds nota- ris te Delft, verleden, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs; ----
 - voor zover ontstaan uit de kadastrale percelen met nummers 1608 en 1505, -- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare -- Registers op heden, in register Hypotheken 4, van een afschrift van een leve- ringsakte, ten titel van verkoop en koop, op *heden voor mij, notaris, verleden, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs. -----
3. De volmachtgever wenst over te gaan tot splitsing van het registergoed in ----- appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 5:106 lid 2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, alsmede de oprichting van de vereniging van eigenaars als -- bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e Burgerlijk Wetboek, hierna aangeduid als: -- het "**BW**". -----
4. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met -- de doorlopende nummers 1 tot en met 82 aangegeven de begrenzingen van de -- gedeelten van het registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te ---- worden gebruikt. -----
5. Op deze tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, heeft de bevoegde ----- bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een ----- verklaring gesteld, onder meer inhoudende dat de complexaanduiding van het in - de splitsing betrokken kadastrale perceel luidt: *-A, en welke tekening is ----- goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizend drieëntwintig onder depotnummer 20*. -----

SPLITSING REGISTERGOED -----

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente **Veur**, sectie **A**, complexaanduiding ***-A**, index **1**;
 2. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente **Veur**, sectie **A**, complexaanduiding ***-A**, index **2**;
 3. * *etc.*
-
56. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente **Veur**, sectie **A**, complexaanduiding ***-A**, index **56**;
 57. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een berging te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente **Veur**, sectie **A**, complexaanduiding ***-A**, index **57**;
 - *. * *etc.*

82. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een berging te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente **Veur**, sectie **A**, complexaanduiding ***-A**, index **82**.

De appartementsrechten behoren alle aan de volmachtgever toe.

REGLEMENT

De volmachtgever stelt hierbij het reglement als bedoeld in artikel 5:111, sub d Burgerlijk Wetboek vast, zijnde het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zestien augustus tweeduizend ééneentwintig voor Mr N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het vacante protocol van Mr C.T.T. van Rooijen, destijds notaris te Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24, met inachtneming van de in deze akte vermelde, wijzigingen en aanvullingen, luidende:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, (uitlaat-)gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastge-

- legd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan opstallen, de grond en de vereniging.
 4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
 5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

Artikel 2

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan opstallen en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 3

Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebied, daartoe behorende opstallen en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel "*privégedeelte*" genoemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

Artikel 4

Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

Artikel 5

Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel waarvan de teller voor elk appartementsrecht één (1) bedraagt en de noemer het totaal is van het aantal appartementsrechten, te weten tweeëntachtig (82).

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

Artikel 6

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering van het navolgende.
2. De eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 4 hoeven slechts voor vijftig euro (€ 50,00) per appartementsrecht per jaar bij te dragen in de kosten van onderhoud van hun privé gedeelten, aangezien hun appartementsrechten aan de buitenzijde van de in de splitsing betrokken registergoederen gelegen zijn en zij van het gebied als zodanig, mede gezien de ligging van

- hun woningen, ook geen gebruik maken of nut daarvan hebben. -----
3. a. De herziening van de in lid 2 vermelde afwijkende bijdrage vindt plaats jaarlijks plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2023 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De herziene bijdrage wordt berekend volgens de formule: de herziene bijdrage is gelijk aan de geldende bijdrage op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de bijdrage wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de bijdrage wordt aangepast. -----
 - b. De bijdrage wordt niet gewijzigd indien een canonindexering leidt tot een lagere bijdrage dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende bijdrage ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die herziening de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. -----
 - c. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde bijdrage is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de eigenaar is gedaan. -----
 - d. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door de vereniging gedragen. -----

Artikel 7 -----

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het reservefonds -----

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds, met uitzondering van het in artikel 6 lid 2 bepaalde. -----
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend: -----
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de parkeerplaatsen, de gemeenschappelijke gedeelten, gronden en de gemeenschappelijke zaken, waaronder tevens uitdrukkelijk begrepen die van de groenvoorzieningen die zich bevinden tussen de bij de woningen behorende vlonders, de daarbij behorende "natte oevers" en die aan de voorzijden van de woningen; -----
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de parkeerplaatsen, de gemeenschappelijke gedeelten, gronden en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s); -----
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde; -----

- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgescreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars.
- Voor alles geldt: voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;
 - l. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.

Artikel 8

Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

1. Gemeenschappelijk zijn het hek- en traliewerk, de wegen, trottoirs, grasvelden, borders, waterpartijen, een wandel-, loop- en fietsbruggetje, eilandjes, speel- en bloemenweides, de groenvoorzieningen tussen de vlonders alsook de voortuintjes die behoren bij de woningen die zich in het Waterweidegebied bevinden, het algemene bergingengebouw, de opstelplaatsen voor de vuilcontainers, de ruimten voor de energievoorzieningen en toebehoren waaronder vallen de roerende zaken die behoren bij de gemeenschappelijke zaken.
2. Niet gemeenschappelijk zijn (voor zover aanwezig) al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.
3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.
4. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten, ruimten of zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 9

Jaarlijkse begroting

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel

aan de vereniging te voldoen. -----
 De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars. -----
 Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit. -----

Artikel 10 -----

Jaarrekening en bijdragen eigenaars -----

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op. -----
 De jaarrekening van de vereniging bestaat uit: -----
 - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b BW, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop; -----
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt. -----
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. -----
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars. -----
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. -----

Artikel 11 -----

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid -----

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte. -----
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 12 -----

Verzekeringen -----

1. Het bestuur dient de aanwezige opstallen, voor zover mogelijk, te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast be- -----

- voegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zo- als ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. -----
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van een gebouw of opstal. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. -----
 3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd. -----
 4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden: -----
 een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet". -----
 6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
 7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de breukdelen, 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 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Artikel 13

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten, gebieden en gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld of aan een commissie worden overgelaten.

Artikel 14

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. Aan de appartementsrechten 1 tot en met 4 is niet verbonden het medegebruik van de gemeenschappelijke gronden en zaken, te weten de grasvelden, borders, waterpartijen, eilandjes, speel- en bloemenweides en overige groenvoorzieningen, voor zover deze niet openbaar zijn, behalve het gebruik van de wegen die gebruikt moeten worden om te komen van en te gaan naar de Veursestraatweg. Zoals hiervoor in artikel 6 reeds bepaald, hoeft de betreffende eigenaar niet anders bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, dan de aldaar bedoelde bijdrage.

Artikel 15

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het plaatsen of ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden om op andere dan de daarvoor aangewezen plaatsen voorwerpen of andere obstakels (zoals kindervagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

Artikel 17Veranderingen in constructie gebouw

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk, de constructie van een opstal (het bergingengebouw) of de uniformiteit van het Waterweidegebied gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van een opstal door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeeltenArtikel 18Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker (en zijn eventuele huisgenoten) heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
 2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de volgende bestemming:
 - de appartementsrechten met indices 1 tot en met 13, 17 tot en met 32, 37 tot en met 46 en 48 tot en met 56: een parkeerplaats als parkeerplaats voor privé gebruik;
 - de appartementsrechten met indices 14, 15, 16, 33 tot en met 36 en 47: een openbare parkeerplaats als parkeerplaats voor bezoekers aan (de bewoners/gebruikers van) het Waterweidegebied;
 - een berging als berging als zodanig (de indices 57 tot en met 82).
- Een gebruik dat afwijkt van voormelde bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.
4.
 - a. Het is niet toegestaan een parkeerplaats anders te gebruiken dan voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
 - b. Het is niet toegestaan het privégedeelte te gebruiken voor de handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdoevende middelen.
 - c. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
 - d. Het is niet toegestaan het privégedeelte te verhuren aan anderen of door hen te laten gebruiken dan (door) bewoners van de woningen in het Waterweidegebied.
 - e. Elektriciteitsaansluitingen in bij privégedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden (bij huishoudelijk reglement) toestemming heeft gegeven.

Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven.

5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen worden genomen indien:
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privégedeelte; en
 - c. het van deze akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in deze akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.

Artikel 18a

Gebruik Privé-gedeelten: elektrische oplaadpunten

1. Een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
2. Het betreffende oplaadpunt dient:
 - te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé gedeelte;
 - te worden aangebracht door gebruikmaking van de voorzieningen die tijdens de realisatie en bouw van het project door de aannemer reeds zijn aangebracht;
 - te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
 - zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt. Indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar;
 - bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
 - door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
 - te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.
3. Eventuele extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan.
 Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzeekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie

die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. -----

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. -----

De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke voorzieningen, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze. -----

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

Artikel 19 -----

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de binnenzijde van zijn berging voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Het onderhoud van de parkeerplaatsen wordt verricht en is voor rekening van de vereniging. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. -----
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw. -----
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. -----
6. Schade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

Artikel 20 -----

Risico -----

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan een parkeerplaats of de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar. -----
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privégedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7. -----
3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. -----

Artikel 21 -----

Terzake direct naast de woningen gelegen tuinen en andere groenvoorzieningen -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker (tevens bewoner van een woning in het Waterweidegebied), is verplicht te dulden dat hij de daartoe behorende vlonders voor zijn rekening dient te onderhouden en daarbij de besluiten van de vergadering dienaangaande en het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement in acht moet nemen. Onder dit onderhoud valt het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van de gehele constructie. -----

Het onderhoud van de beplanting, de samenstelling van de groenvoorzieningen en 'natte oevers' alsmede de vervanging daarvan tussen de vlonders wordt uitgevoerd door de vereniging. Hetzelfde is van toepassing op de groenvoorzieningen aan de voorzijden van de woningen in het Waterweidegebied. -----

2. De tot het privé eigendom van de eigenaars van de Waterweidewoningen, welke geen deel uitmaken van deze splitsing in appartementsrechten, behorende vorebedoelde vlonders. Desondanks wordt in deze akte bepaald dat, in verband met het behoud van de uniformiteit van het gebied en het aan- en uitzicht, het onderhoud en duurzaamheid van het gemeenschappelijke gebied op deze vlonders ----- geen zware plantenbakken/bouwsels, schuttingen, overkappingen, schermen, doeken en dergelijke mogen worden aangebracht. Op die manier moet worden voorkomen dat het open karakter van het gemeenschappelijke gebied wordt aangetast. -----

Hetzelfde is van toepassing op de groenvoorzieningen aan de voorzijden van de woningen in het Waterweidegebied en het groengebied dat is gelegen naast de Waterweidewoning met bouwnummer 28 en dat in eigendom zal toebehoren aan de gerechtigde tot die kavel en de appartementsrechten met indices 45 en 46. -----

Tevens mogen op de vlonders geen beplantingen worden aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat die het draagvermogen overschrijden als de planten volgroeid zijn of het uitzicht van of lichtinval bij andere eigenaars belemmeren. -----

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker of overdracht aan een derde -----

Artikel 22 -----

Ingebruikgeving privégedeelte -----

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door alleen een andere eigenaar van een appartementsrecht in deze splitsing laten uitoefenen, zoals mede bepaald in artikel 18 lid 4 onder d. -----

Met toestemming van het bestuur kan een eigenaar in een uitzonderlijke situatie echter het gebruiksrecht ook door een ander laten uitoefenen die geen eigenaar als hiervoor bedoeld is. Voorwaarde is dan dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar. -----

2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld. -----

Artikel 23 -----

Borgtocht gebruiker -----

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 het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. -----
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken eigenaar -----

die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte.

Artikel 23a

Overdracht

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen, met inachtneming van het hierna in artikel 23b bepaalde. Onder overdracht is in dit artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
 - a. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van eventuele extra voorschotbijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het reservfonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel.
3. De oude en de nieuwe eigenaar zijn jegens de vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen en de extra (voorschot-)bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2.
4. Uitsluitend de nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2.
5. Uitsluitend de oude eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij eigenaar was.
6. Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur.
7. Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe eigenaar en niet langer op naam staan van de oude eigenaar.
8. Indien de vereniging voor 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.

Artikel 23b

Overdracht in combinatie met woning

1. Een eigenaar is slechts binnen de grenzen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel bevoegd om diens appartementsrecht afzonderlijk van diens Waterweidewoning over te dragen. Onder "overdracht" wordt in deze bepaling verstaan: levering, toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht op van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning. In het geval een eigenaar zijn woning in het Waterweidegebied tezamen met zijn appartementsrecht(en) verkoopt en overdraagt is de onderstaande in het tweede lid van dit artikel vermelde aanbiedingsregeling niet van toepassing. Onder woning wordt in dit artikel verstaan, een grondgebonden woning in het Waterweidegebied.
2. Aan de termen "overdracht", "stallingplaats(en)", "woning" en "eigenaar" wordt in de hierna volgende bepaling dezelfde betekenis toegekend als hiervoor in het eerste lid. Bij een voorgenomen overdracht van een appartementsrecht, zonder dat tegelijk een (Waterweide)woning wordt overgedragen geldt de volgende aanbiedingsregeling:
 - a. de eigenaar van het betreffende appartementsrecht dient deze eerst aan te bieden aan de eigenaren van andere Waterweidewoningen op de wijze als hierna bepaald;
 - b. de eigenaar van het betreffende appartementsrecht dient het bestuur schriftelijk van zijn voornemen op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal appartementsrechten en de voorwaarden van de vervreemding;
 - c. binnen twee (2) weken na ontvangst van het sub b. bedoelde schrijven brengt het bestuur hiervan schriftelijk kennis aan de overige Waterweidewoningen;
 - d. iedere gegadigde eigenaar dient binnen vier (4) weken na de sub c. bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het bestuur te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden appartementsrechten wenst, bij gebreke waarvan zijn/haar rechten ten aanzien van deze appartementsrechten komen te vervallen;
 - e. het bestuur geeft de namen van de eigenaren die overeenkomstig het sub d. bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de eigenaar van de aangeboden appartementsrechten;
 - f. reflecteren de eigenaren tezamen voor meer appartementsrechten dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing middels een door het bestuur te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer appartementsrechten kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij/zij zich bereid heeft verklaard;
 - g. indien geen van de eigenaren binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het bestuur bericht of en hoeveel appartementsrechten (en) hij/zij wenst, is de eigenaar van de betreffende appartementsrechten vrij om de betreffende appartementsrechten aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de appartementsrechten heeft aangeboden aan de eigenaren van de Waterweidewoningen.
 - h. Indien de eigenaar van de betreffende appartementsrechten voornemens is om deze appartementsrechten voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de appartementsrechten eerder is aangeboden aan de eigenaren van de woningen, aan een derde(n) te verkopen, dient hij deze appartementsrechten opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs aan de overige eigenaren van de woningen. Het in deze aanbiedingsregeling sub a tot en met g. bepaalde is telkens van toepassing.
 - i. De aanbiedingsregeling mist toepassing ingeval van executoriale verkoop van de betreffende appartementsrechten.

- j. De aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur goed te keuren reglement.
 - k. De aanbiedingsregeling mist toepassing indien een appartementsrechten wordt overgedragen aan een eigenaar van een woning. Alsdan is een eigenaar bevoegd zijn appartementsrechten zonder aanbieding aan de eigenaren van de woningen aan een andere eigenaar over te dragen.
3. De in dit artikel neergelegde verplichting zal middels een in de akte van levering op te nemen kettingbeding dienen te worden opgelegd aan een opvolgend eigenaar.
 4. Indien een eigenaar in strijd handelt met het in de leden 1, 2 en 3 bepaalde, verbuurt hij/zij voor ieder betreffende appartementsrecht aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). De verkrijger van een appartementsrechten die aan hem/haar in strijd met het voorgaande waren aangeboden, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.

I. Ontzegging van het gebruik

Artikel 24

Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gemeenschappelijke gebied aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust daarin;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt.
 Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid.

Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

J. Overtredingen

Artikel 25

Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of ge-

bruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene Bepalingen

Artikel 26

De vereniging

1. De vereniging wordt bij dezen opgericht en is genaamd: "**Vereniging van Eigenaars "Waterweide" te Leidschendam**". Zij heeft haar zetel te Leidschendam-Voorburg, doch kan elders kantoorhouden. Zij kan de verkorte naam: "**VvE "Waterweide"**" voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van dit reglement.
2. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
3. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
5. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 27

Financiële middelen van de vereniging

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit

- kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
 7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
 8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 28

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

II. De vergadering

Artikel 29

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30

De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Artikel 31Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tweeëntachtig (82).
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.
3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

Artikel 32Bevoegdheden ter vergadering

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 33Voorschriften inzake het stemmen

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgescreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2.
 - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gereede partij.
 - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
 - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.
 - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
 - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van

- belang is.
- f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
 - g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
 - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 34

Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. 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 de tot de Waterweidewoningen behorende vlonders en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van de opstallen en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privégedeelten (bergingen) voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

III. Het bestuur

Artikel 35

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het regle-

ment of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

Artikel 36

Boekhoud- en bewaarplicht

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging.
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald.

Artikel 37

Administratie en Beheer

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) 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. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
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. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.

Artikel 38

Commissies

1. De vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. De vergadering benoemt - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter.

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

Artikel 39

Huishoudelijk Reglement

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, gebieden en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. het gebruik van de privé gedeelten als bedoeld in artikel 18 en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
 - i. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8; en
 - j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in dit reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW 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 dit 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 van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. In dat geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
5. Het bestuur is niet verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

L. Geschillenregeling

Artikel 40

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of aan een

of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

S. Slotbepaling

Artikel 41

Slotbepaling

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

EINDE REGLEMENT

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd: *Symfonie VVE Beheer B.V.*, thans kantoorhoudende te 2611 DK Delft, Ezelsveldlaan 148 C.

BIJZONDERE BEPALINGEN (*Dit artikel definitief vaststellen en nader uitwerken zodra akte van levering met Gemeente L'dam-V'burg is vastgesteld alsmede Model akte van levering "uitponding")

Het registergoed is thans:

- vrij van hypotheke en/of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van (bevoorrechte) schulden en niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden;
- vrij van kwalitatieve rechten en verplichtingen en lasten of beperkingen uit overeenkomsten;

een en ander voor zover daarvan niet anders uit deze akte blijkt.

(i) Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere rechten of verplichtingen wordt, voor zover de in de splitsing betrokken registergoederen afkomstig zijn uit het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1505, en in verband met een door het Kadaster ten aanzien van het (inmiddels vervallen) perceel met kadastraal nummer 1608 verricht onderzoek verwezen naar de op dertig januari tweeduizend twaalf, voor Mr R.A. Gallas, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van levering, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenendertig januari tweeduizend twaalf, in register Hypotheken 4, deel 61069, nummer 109, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

“6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van transport, op achttien december negentienhonderdvierenzestig verleden voor T.E. Mertens, destijds notaris te Voorburg, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op achttien december negentienhonderdvierenzestig, in register Hypotheken 4, deel 3577, nummer 2, waarin woordelijk is vermeld:

“Ten slotte verklaarden de comparanten sub eerstelijk en ten tweede genoemd bij deze over en weder, ten nutte en ten laste van de hen respectievelijk in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Veur Sectie A nummers 1110 en 1111 te vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg of straat, zijnde de Veurse Straatweg te Leidschendam, uit te oefenen over het bestaande pad, zich bevindende ongeveer ter halve breedte op het kadastrale perceel gemeente Veur Sectie A nummer 1110 en ongeveer ter breedte van de wederhelft op het kadastrale perceel gemeente Veur Sectie A nummer 1111.”“

Een kopie van het getuigschrift terzake is aan deze akte gehecht. Hieruit blijkt tevens dat het kadastrale perceel (voorheen) met nummer 1608 (en 1609) is ontstaan uit het oude kadastrale perceel met nummer 1110.

Tevens blijkt uit onderzoek in de openbare registers, gehouden door het Kadaster, dat het kadastrale perceel (voorheen) met nummer 1111 is vernummerd in perceel 1306, -- welk perceel vervolgens is vernummerd in de huidige percelen met nummers 1504 en 1505.

Voor zover de hiervoor vermelde bepalingen rechten bevatten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) van koper bedongen en door verkoper voor bedoelde belanghebbende(n) die derden aangenomen."; en

(ii) de akte, op * verleden voor mij, notaris, waarbij een opstalrecht voor het hebben en houden van een gemaal ten behoeve van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is gevestigd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * , in register Hypotheken 4, deel *, nummer *

(iii) Voorts wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 9 lid 7 van de op vier april tweeduizend drieëntwintig in tussen de volmachtgever en de Gemeente Leidschendam-Voorburg gesloten Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, waarin is vermeld dat de wegen in het "Projectgebied", waartoe behoren de in deze akte van splitsing betrokken registergoederen, openbaar worden in de zin van de Wegenwet.

DOMICILIE

De verschenen persoon verklaarde voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen persoon verklaarde voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. Zij heeft verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om*