

Notariskantoor Lautenbach
 Kerklaan 11
 1961 GA Heemskerk
 Tel: 0251-203203
 Fax: 0251-203205

SPLITSINGAKTE Koopgarant/Koopcomfort
Model 1 december 2007 (versie 20-11-2009),
Complex De Vreede te IJmuiden
 Def. model 7-5-2010, 19694ew

Heden, zeven mei tweeduizend tien

verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk:

De heer Erich Eduard Robert WIJK, werkzaam en domicilie ten kantore van mij, notaris, aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk, [REDACTED]

[REDACTED] dten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te Velsen gevestigde **Stichting: AWV Eigen Haard**, kantoorhoudende te IJmuiden, gemeente Velsen op het adres Sluisplein 25, 1975 AG IJmuiden (postadres: Postbus 352, 1970 AJ IJmuiden), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder dossiernummer 34090425, zulks ter uitvoering van het te dezer zake genomen besluit van de Raad van Commissarissen van gemelde stichting, hierna genoemd: stichting; van gemelde volmachtverlening op de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid voormelde comparant handelend als hiervoor gemeld.

De verschenen persoon verklaarde het volgende:

Aan de stichting behoort toe het navolgende registergoed:
 het perceel grond gelegen aan en omsloten door de Breesaapstraat, Carolinastraat, Oranjestraat en Bloemstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, nummers 3559 (afkomstig van het nummer 2993 gedeeltelijk), 3564 (afkomstig van het nummer 3528 gedeeltelijk) en 3563 (eveneens afkomstig het nummer 3528 gedeeltelijk), groot respectievelijk twaalf are vijftientig centiare, twee are achtentachtig centiare en achtennegentig centiare, waarop voor rekening van de stichting in aanbouw een complex te noemen: **De Vreede**, van vierendertig (34) woningen over vier bouwlagen met bijbehorende op de eerste bouwlaag (begane grond) gesitueerde bergingen en parkeerplaatsen, twee hallen/entrees waarvan de hoofdentree met liftinstallatie, trappenhuisen, galerijen, technische ruimten en verdere aanhorigheden,
 hierna ook te noemen: de gemeenschap;

door de stichting in eigendom verkregen:

- voor zover afkomstig van voormeld perceel eertijds kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 2993 ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (te Amsterdam) op een oktober negentienhonderd vierentachtig, in deel 7703, nummer 31, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de Artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud) ontbinding van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, achtentwintig september negentienhonderd vierentachtig voor mr. E. Boeser, destijds notaris ter standplaats Velsen verleden;
- voor zover afkomstig van voormeld perceel eertijds kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 3528 ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentwintig april tweeduizend negen, in deel 56575, nummer 133, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopprijs, achtentwintig april tweeduizend negen voor een waarnemer van mevrouw mr. E.J.M. Mascini, notaris, gevestigd te Velsen verleden,

in welke laatste akte in verband met de voor de herontwikkeling van het gebied "Oud IJmuiden" tussen de gemeente Velsen, de stichting en een derde gesloten overeenkomsten nog het hierna volgende werd bepaald, woordelijk luidende:

" ALGEMENE VOORWAARDEN

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat op deze levering van toepassing zijn, voor zover daarvan hiervoor in de Bijzondere Voorwaarden en/of in de Samenwerkingsovereenkomst niet is afgeweken, de "Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2006", vastgesteld door de Raad der gemeente Velsen op zestien november tweeduizend zes. Wanneer in voormelde Algemene Voorwaarden verwezen wordt naar de koopovereenkomst dient hiervoor gelezen te worden de samenwerkingsovereenkomst. De Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2006, luiden als volgt:

"Artikel 1

Begripsomschrijving

Deze voorwaarden verstaan onder:

afleveren: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;

Bijzondere Voorwaarden: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;

ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of het af te palen;

koper: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;

gemeente: de Gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden, handelend als verkoper;

levering: overdracht;

notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering;

onroerende zaak: de grond en/of de opstallen of het appartementsrecht die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn;

overdracht: juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de daarop rustende rechten/verplichtingen door inschrijving van de akte in de openbare registers;

perceel: de onroerende zaak (grond en/of opstal);

verkoop/koopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor de koopprijs te betalen.

koopprijs: de prijs die in de bijzondere voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen.

het toepassingsbereik van deze voorwaarden: deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de koopovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de bepalingen van de koopovereenkomst voor.

Artikel 2

Legitimering door de koper

De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.

Wanneer de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving bij die Kamer aan de gemeente te overleggen.

Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn machtiging te overleggen.

Artikel 3

*Reikwijdte van de ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester
Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot verkoop. De ondertekening door de burgemeester van de koopovereenkomst (of bij diens afwezigheid door zijn of haar plaatsvervanger) geldt als bekrachtiging van de verkoop door de gemeente.*

Artikel 4

Overdracht op naam van een derde

Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het recht de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard. De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht.

Artikel 5

Staat waarin het perceel wordt overgedragen

Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:

a. op het moment van de overdracht of

b. -indien het perceel reeds voordien in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.

Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico voor koper, tenzij de het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.

Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

De gemeente geeft in de Bijzondere Voorwaarden kennis van de haar bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen.

De koper aanvaardt deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die:

- a. in de openbare registers zijn ingeschreven,*
- b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of*
- c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.*

De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de economische en juridische eigendom over te dragen.

Artikel 6

Archeologische vondsten

a. In de bodem van het perceel kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet.

Graafwerkzaamheden in het perceel worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Monumentenwet.

De gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet.

De koper wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.

b. In geval er bij werkzaamheden zaken of omstandigheden worden aangetroffen als bedoeld in artikel 47 Monumentenwet, wordt daarvan onverwijld aan de burgemeester melding gemaakt.

De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De minister heeft op grond van artikel 42 Monumentenwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.

c. De kosten en schade ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie dagen zullen, voor zover deze niet door de Staat worden vergoed, ieder voor de helft voor rekening komen van de gemeente en de koper tezamen.

De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de gemeente.

Artikel 7

Overneming verplichtingen

De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Voorwaarden, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor

zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

Artikel 8

Aanvaarding en levering

De notariële akte wordt verleden binnen een door burgemeester en wethouders in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen termijn.

De koper meldt burgemeester en wethouders welke notaris met het verlijden van deze akte moet worden belast.

De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopprijs, vermeerderd met eventueel verschuldigde rente én de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

In afwijking van het in de vorige alinea gestelde kan de gemeente het perceel aan de koper afleveren vóór de datum van overdracht.

Burgemeester en wethouders kunnen aan hun schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen. Indien de gemeente het perceel voor de datum van overdracht aan de koper aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de waarborgsom en de omzetbelasting volledig te voldoen. Tevens dient koper voor de datum van ingebruikneming zijn notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak in verband met de afdracht van overdrachtsbelasting.

De ingebruikgeving kan naar keuze van partijen worden vastgelegd:

a. door middel van een proces-verbaal van schouw of

b. door middel van een op schrift gestelde verklaring van de koper dat hij het perceel aanvaardt in de staat waarin deze zich bevindt.

Artikel 9

Betaling van de waarborgsom

Op de dag van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst betaalt hij een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening.

Over de waarborgsom wordt geen rente aan de koper vergoed.

Indien de waarborgsom niet binnen 10 dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is deze aan de gemeente een rente over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom.

Bij de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

Het rentepercentage is gelijk aan het wettelijke rentepercentage.

In de Bijzondere Voorwaarden kunnen nadere regels worden opgenomen met betrekking tot de waarborgsom.

Artikel 10

Rente

Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de gemeente, op de door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstippen, een rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende 4 weken ná de dag waarop de koopovereenkomst door het

college van burgemeester en wethouders is ondertekend tot de datum van overdracht. Bij de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

Deze rente wordt berekend aan de hand van het percentage dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Artikel 11

Kosten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht wegens de overdracht, zijn voor rekening van de koper.

b. Alle lasten en belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de overdracht dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.

Artikel 12

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

De koper is verplicht zich bij de aanvaarding van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel. De begrenzing kan door of namens de gemeente met piketten in het terrein of anderszins zijn aangeduid.

Bij het oprichten of doen oprichten van gebouwen en van afrasteringen is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde bouwvergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel.

Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten na de juridische levering, of de feitelijke levering indien deze eerder plaats vindt, berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

Artikel 13

Over- of ondermaat

In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Rijkskadaster wordt vastgesteld) en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is vermeld aanleiding geeft tot verrekening.

Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs per m². Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening van de koopprijs geen rentevergoeding verschuldigd.

Er vindt eveneens geen verrekening plaats van eventueel te veel dan wel te weinig betaalde rente.

Een verschil van 2 m² of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.

Artikel 14

Milieukundig onderzoek

a. De gemeente staat ervoor in dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper -gelet op het gebruik dan wel de bestemming- redelijkerwijze mag verwachten.

Met name staat de gemeente ervoor in dat het perceel op het moment van uitgifte vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorenbedoeld

gebruik dan wel bestemming (zoals die geldt op het moment van de uitgifte van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging).

b. Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem op het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het door de koper beoogde doel laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de overeenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren van het perceel en/of het geschikt maken voor de beoogde bestemming / het beoogde gebruik van het perceel, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer bedragen dan 20 % van de verkoopprijs van het perceel.

Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de verkoopprijs van het perceel, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de verkoopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft danwel de verplichting tot sanering van het perceel. In geval van ontbinding zullen reeds betaalde gedeelten van de koopprijs (vermeerderd met eventueel verschuldigde renten en de omzetbelasting) worden gerestitueerd.

Artikel 15

Wijziging bestemmingsplan

a. De gemeente verleent haar medewerking -voor zover nodig- aan een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van het perceel, zulks in verband met de door de koper beoogde bebouwing, mits zij met het desbetreffende bouwplan schriftelijk akkoord gaat.

Onder een wijziging van het bestemmingsplan wordt hier ook verstaan het voeren van een procedure tot het verlenen van vrijstelling van de voorschriften van een vigerend bestemmingsplan.

b. Indien de medewerking van de gemeente als bedoeld onder a. niet tot het verlenen van een bouwvergunning leidt neemt zij het perceel van de koper terug, mits de overdracht nog niet heeft plaatsgevonden.

De gemeente zal de met betrekking tot de koopprijs door de koper aan de gemeente betaalde gelden binnen één maand terugbetalen.

De gemeente is over de terug te betalen gelden wettelijke rente verschuldigd.

c. Nadat de overdracht heeft plaatsgevonden is het risico van het niet verkrijgen van een bouwvergunning voor de koper. Het niet verkrijgen van de bouwvergunning is geen grond voor ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 16

Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient zelf bij de nutsbedrijven een verzoek in te dienen tot aansluiting van het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen.

Artikel 17

Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

a. Wanneer het perceel is aangewend ten behoeve van de realisering van een woning is de koper verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden

door te verkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

b. De verplichting onder a. vervalt in geval van:

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;

2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);

3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.

c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. verandering van werkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijze verhuisd dient te worden;

2. overlijden van de koper of diens levenspartner;

3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;

4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner of van (één van) zijn gezinsleden.

e. Indien de koper de onder lid a. van dit artikel bedoelde woning doorverkoopt verbeurt de koper (behoudens het gestelde in lid b. en c. en het verkrijgen van ontheffing als bedoeld onder d.) ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.

f. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze koper koopt.

Artikel 18

Kapverbod

De koper verklaart er mee bekend te zijn dat het zich eventueel op het perceel bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de desbetreffende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door of namens burgemeester en wethouders een op schrift gestelde kapvergunning is verleend.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de Bijzondere Voorwaarden nadere voorschriften op te nemen ten aanzien van het op het perceel aanwezige bomenbestand; voor nader door burgemeester en wethouders aangeduide bomen kan een opstalrecht ten behoeve van de gemeente worden gevestigd.

Artikel 19

Faillissement en beslag

Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende

zaken wordt gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de koopovereenkomst, ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn, te ontbinden. Indien reeds aflevering (de feitelijke levering) heeft plaatsgevonden is de koper alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs (vermeerderd met eventueel verschuldigde renten én de omzetbelasting) zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 20

Overmacht en tenietgaan van het perceel

Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:

- a. de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel*
- b. de gemeente verklaart de schade binnen 4 weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de 4 weken zijn verstreken; vindt herstel binnen 4 weken niet ten genoegen van de koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen 14 dagen ná die 4 weken verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a. toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk 6 weken daarna plaatsvindt.*

Artikel 21

Gedoogplicht

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond door de gemeente of door al dan geprivatiseerde (nuts) bedrijven is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a. van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken zal door en voor rekening van de gemeente ofwel van andere overheidsvoorzieningen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts)bedrijven worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de koper worden vergoed.*
- d. De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden- op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in lid a. van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de andere overheidsvoorzieningen en/of al dan niet geprivatiseerde (nuts)bedrijven*

noodzakelijk achten.

e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 22

Appartementsrecht

a. Indien het perceel een appartementsrecht betreft aanvaardt koper uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve bedingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij de akte van splitsing, inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

b. In de koop is mede begrepen het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan verandering onderhevig zijn. De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van de verkoop of enig eerder moment.

c. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen. De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de verkoopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden kan worden namens de gemeente de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

d. De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien de Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de verkoop schriftelijk aan hen is bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.

Artikel 23

Voorwaarde van financiering

De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het aan hem verkochte perceel en de daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.

Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan burgemeester en wethouders, zulks

onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.

Artikel 24

Arbitrage

- a. Eventuele geschillen zullen bij wege van arbitrage door één dan wel (indien partijen zulks overeenkomen) door drie arbiters worden beslecht.*
- b. Partijen zullen in voorkomende gevallen in onderling overleg de arbiter(s) benoemen.*
- c. Indien tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt over de benoeming van de arbiter(s) zal (zullen) deze worden aangewezen door de president van de bevoegde rechtbank.*
- d. Partijen blijven bevoegd om zich te wenden tot de bevoegde rechter.*
- e. De arbiters bepalen wie de kosten van arbitrage zullen dragen en in welke verhouding.*

Artikel 25

Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.

Artikel 26

Bebouwing

- a. Wanneer het perceel ten behoeve van de realisering van bebouwing wordt verkocht bepalen burgemeester en wethouders in de Bijzondere Voorwaarden wanneer met de bebouwing een aanvang moet worden gemaakt.*
- b. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet de op het perceel op te richten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.*
- c. Zolang de koper niet heeft voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag hij het perceel -onder overeenkomstige van toepassing verklaring van het bepaalde in artikel 17, lid a.- niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden (waaronder onder meer wordt begrepen: in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven etc.), met beperkte genotsrechten bezwaren, verhuren of verpachten.*

Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek.*

e. De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de aanhef van de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij deze koper zich tegenover die wederpartij verplicht over te gaan tot de bouw van de in de Bijzondere Voorwaarden bedoelde opstal(len).

f. Het in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de aanhef van de koopovereenkomst

genoemde koper (derhalve niet voor de wederpartij als bedoeld in lid e.).

g. Indien na verloop van de in lid a. genoemde termijn als bepaald in de bijzondere voorwaarden de bebouwing nog niet is aangevangen is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd en heeft de gemeente het recht de ontbinding van de koopovereenkomst c.q. teruglevering van het perceel te vorderen. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

h. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50 % van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd.

Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50 % van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de 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.

De gemeente behoudt onverminderd het recht om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

i. In de Bijzondere Voorwaarden wordt het bedrag van de boete als bedoeld in lid g. en h. nader bepaald.

Artikel 27

Gebbruiksbeplating

Het is niet toegestaan het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Indien het perceel voor bebouwing wordt aangewend dient de koper deze bebouwing te realiseren overeenkomstig de door burgemeester en wethouders in alle opzichten goedgekeurde bouwplannen, onderdeel uitmakend van de koopovereenkomst en nader gepreciseerd in de bouwaanvraag.

Artikel 28

Boetebepaling

Bij niet-nakoming c.q. overtreding van enige verplichting voortvloeiende uit de Bijzondere Voorwaarden in de koopovereenkomst en uit de van toepassing zijnde artikelen van de Algemene Voorwaarden (met uitzondering van het gestelde in de artikelen 17, lid e., 26 en 30 van de Algemene Voorwaarden) verbeurt de koper -ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn- ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 29

Indexatie

De in deze Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten

zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin deze Algemene Voorwaarden in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard en vervolgens iedere eerste dag van januari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis. De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.

Artikel 30

Ontbinding koopovereenkomst

De koper is verplicht dié maatregelen te nemen die erop zijn gericht om de overdracht binnen de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde periode te doen plaatsvinden.

Indien de koper niet medewerkt om de overdracht binnen deze periode te doen plaatsvinden hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn, en is de waarborgsom alsmede de tot de in artikel 10 bedoelde datum verschuldigde rente als boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.

Artikel 31

Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21, lid d., 27 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21, lid d., 27, 28 en 29 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurde van een direct opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21, lid d., 27, 28 en 29 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 32

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen ex artikel 18 en ex artikel 21, leden a., b., c. en e., als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 33

Bedenktijd

In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 34

Aanduiding

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2006".

Artikel 35

Inwerkingtreding

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 16 november 2006."

Bovengemelde Algemene Voorwaarden zijn, met uitzondering van de artikelen 6, 9, 10, 15, 17, 20, 22, 23, 26, 28, 30 en 33, van toepassing, en vormen met deze akte één onverbreekelijk geheel."

TEKENING

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing in appartementsrechten uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, welke tekening met kenmerk: **blok 13 Oud-IJmuiden (De Vreede) de dato 12-11-2009** (twaalf november tweeduizend negen) op negen april tweeduizend tien om acht uur en veertien minuten ('s-morgens) pdf onder nummer 20100408000035 is gedeponerd ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op grond waarvan door die dienst voor gemelde percelen kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummers 3559, 3564 en 3563 is vastgesteld de **complexaanduiding gemeente IJmuiden, sectie I 3567-A**.

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

SPLITSING

De rechten van de stichting op voormeld gebouw met bijbehorende grond worden gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

- I.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de begane grond** (na afbouw) **plaatselijk bekend Oranjestraat 105, 1975 DB IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en

- verdere aanhorigheden*, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 1;**
2. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de begane grond* (na afbouw) **plaatselijk bekend Oranjestraat 103, 1975 DB IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 2;**
3. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de begane grond* (na afbouw) **plaatselijk bekend Breesaapstraat 72, 1975 CC IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 3;**
4. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de begane grond* (na afbouw) **plaatselijk bekend Carolinastraat 3, 1975 DG IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 4;**
5. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de begane grond* (na afbouw) **plaatselijk bekend Carolinastraat 5, 1975 DG IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A appartementsindexnummer 5;**
6. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning op de begane grond* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 167, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A , appartementsindexnummer 6;**
7. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de eerste verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 111, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 7;**
8. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de eerste verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 113, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 8;**
9. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de eerste verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 115, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 9;**
10. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de eerste verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 117,**

- 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 10;*
- 11.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 119, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 11;*
- 12.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 121, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 12;*
- 13.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 123, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 13;*
- 14.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 125, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 14;*
- 15.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 127, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 15;*
- 16.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 129, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 16;*
- 17.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 131, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 17;*
- 18.** *het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van **de woning met loggia op de eerste verdieping** (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 133, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden**, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 18;*

19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 135, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 19;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 137, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 20;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 139, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 21;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 141, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 22;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 143, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 23;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 145, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 24;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 147, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 25;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 149, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 26;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) **plaatselijk bekend Neptunusstraat 151, 1975 CE IJmuiden**, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging,

- parkeerplaats en verdere aanhorigheden*, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 27;**
- 28.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 153, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 28;**
- 29.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 155, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 29;**
- 30.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de tweede verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 157, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 30;**
- 31.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de derde verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 159, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 31;**
- 32.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de derde verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 161, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 32;**
- 33.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de derde verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 163, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 33;**
- 34.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning met loggia op de derde verdieping* (na afbouw) ***plaatselijk bekend Neptunusstraat 165, 1975 CE IJmuiden, gemeente Velsen, met afzonderlijke berging, parkeerplaats en verdere aanhorigheden***, kadastraal bekend **GEMEENTE IJmuiden, sectie I complexaanduiding 3567-A, appartementsindexnummer 34;**

De stichting is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten.

DE SPLITSING

De stichting gaat thans over tot splitsing van haar rechten op voormeld gebouw met bijbehorende grond in de hiervoor genoemde appartementsrechten en stelt daarvoor 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 bij afschrift ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achttien januari tweeduizend zes 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 stichting van toepassing zijn verklaard omdat van na te melden appartementsrechten een gedeelte is bestemd om door de stichting in erfpacht te worden uitgegeven onder de zogenaamde Koopgarant-constructie. 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:

REGLEMENT

INLEIDING

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

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

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;

- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover 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"**:
 - **de stichting met volledige rechtsbevoegdheid: "stichting AWW Eigen Haard", gevestigd in de gemeente Velsen; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling welke 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. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 voor eenhonderdeen/drieduizend vijfhonderdnegende (101/3.509de) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 4 en 5 voor eenhonderdtwee/drieduizend vijfhonderdnegende (102/3.509de) gedeelte;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indice 6 voor tachtig/drieduizend vijfhonderdnegende (80/3.509de) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 7, 19 en 31 voor eenhonderdvijf/drieduizend vijfhonderdnegende (105/3.509de) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 8, 9, 13, 20, 21, 32 en 33 voor eenhonderdzes/drieduizend vijfhonderdnegende (106/3.509de) gedeelte;

- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 10, 16, 22 en 28 voor eenhonderdtien/drieduizend vijfhonderdnegende (110/3.509de) gedeelte;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 11, 12 en 23 voor negennegentig/drieduizend vijfhonderdnegende (99/3.509de) gedeelte;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 14, 15, 26 en 27 voor eenhonderdnegen/drieduizend vijfhonderdnegende (109/3.509de) gedeelte;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 17, 24 en 29 voor achtennegentig/drieduizend vijfhonderdnegende (98/3.509de) gedeelte;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 18 en 30 voor tweeënnegentig/drieduizend vijfhonderdnegende (92/3.509de) gedeelte;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 25 en 34 voor eenhonderdzeven/drieduizend vijfhonderdnegende (107/3.509de) gedeelte.

Voormelde aandelen zijn (na afronding met de gangbare afrondingsmethode) afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten (berekend op basis van NEN 2580). Een berekening van gemelde aandelen gedateerd twintig november tweeduizend negen en opgemaakt door de stichting is aan deze akte gehecht; in welke berekening de relevante totaal oppervlakten zijn vermeld in de kolom: "Totaal".

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 inzake de huismeester, voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen.
- f. In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten betreffende de algemene ruimten waaronder de gangen, de hallen en de trappenhuisen inzake schoonmaak, glasbewassing en het betreffende waterverbruik, electriciteitsverbruik van de verlichting van die ruimten en de algemene buitenverlichting, het electriciteitsverbruik van de toegangsdeuren en intercom alsmede alle kosten met betrekking tot het onderhoud van de binnentuin voor gelijke gedeelten toegerekend aan alle appartementsrechten;
de kosten van schoonmaak, glasbewassing en het betreffende waterverbruik inzake:
- de algemene ruimten beneden bij de parkeerplaatsen en de bergingen komt voor gezamenlijke rekening en ieder voor een gelijk gedeelte van (de eigenaren van) alle appartementsrechten;
 - de algemene hal, lift en algemene ruimten bovenverdiepingen komt voor gezamenlijke rekening en ieder voor een gelijk gedeelte van (de eigenaren) van de appartementsrechten betreffende de op de verdiepingen gelegen woningen (indexnummers 7 tot en met 34).
- De vergadering kan wat betreft de in dit lid omschreven verdeling van kosten anders beslissen.
- g. In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten inzake de liftinstallatie voor zover deze geen algehele vervanging van die installatie betreffen maar betrekking hebben op het electriciteitsverbruik daarvan, de lifttelefoon en de betreffende gespreks- en abonnementskosten, voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten waarvan de wooneenheden op de verdiepingen zijn gesitueerd, zodat de appartementsrechten waarvan de wooneenheden op de begane grond zijn gelegen daarvan zijn uitgesloten. De kosten van de liftinstallatie met betrekking tot vereiste periodieke keuringen, het periodieke onderhoud (eventueel via een onderhoudsabonnement), de storingsdienst en reparaties worden eveneens toegerekend aan de appartementseigenaren waarvan de wooneenheden op de verdiepingen zijn gesitueerd waarbij de aan die appartementseigenaren toe te rekenen aandelen worden gevormd door de breukdelen waarvan de tellers overeenkomen met de tellers van hun betreffende breukdelen in de gemeenschap en noemer telkens door de som van die tellers (totaal tweeduizend negenhonderdtweëntig),

zodat bijvoorbeeld die kosten voor eenhonderdvijf/tweeduizend negenhonderdtweentwintigste (105/2.922ste) aandeel worden toegerekend aan het appartementsrecht met indice 7.

De vergadering kan anders beslissen.

- h. 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 ONDERHOUDSPAN

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 zo nodig 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 Haarlem.

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 schadepenningen 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 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderdvijfveertig 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 schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar **of zijn rechtsopvolger**.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. 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, 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 traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), 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, radiatorcranken

- 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 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. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder-, of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. **Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van (schotel)antennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes**

van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.

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.

Geen toestemming van de vergadering is vereist voor de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht met bestemming winkelruimte/horeca of bedrijfsruimte voor het hebben van luifels alsmede voor het hebben van reclame, een uithangbord of lichtbak – mits aangebracht aan de voorzijde van het betreffende privé gedeelte en mits niet hinderlijk voor de nabijgelegen woningen – voorzien van een handelsvignet, naams- en/of branche-aanduiding.

Te dezer zake zal de eigenaar of gebruiker als in de vorige zin bedoeld, generlei vergoeding aan de vereniging verschuldigd zijn; eventuele door de gemeente Velsen ter zake van bedoelde voorzieningen in rekening te brengen bedragen (zoals precariorechten) komen wel ten laste van bedoelde eigenaar of gebruiker.

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 van de woningcorporatie**, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht – verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de

oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, **dienen** het bestuur **en de woningcorporatie** vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur **en de woningcorporatie kunnen** nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

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

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, **kunnen** het bestuur **en de woningcorporatie** ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. De in dit artikel bedoelde acties van de woningcorporatie hebben uitsluitend betrekking op de appartementsrechten welke door de woningcorporatie onder de zogenaamde Koopgarantie-constructie in erfpacht zullen worden uitgegeven.

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 alle hiervoor omschreven appartementsrechten: **wonen, parkeren en berging**. 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 opslagkluizen/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 afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeeltes mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.
3. **Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in de tuinen of op de parkeerplaatsen is niet toegestaan.**

Artikel 28

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name:

herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en 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 tegeldragers worden aangebracht.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed **voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.**
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

7. Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.

De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinophoging 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 maandelijksse 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. ONTZECCING 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 zowel het bestuur als de woningcorporatie is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen; de toestemming van het bestuur is niet vereist ten aanzien van de door de woningcorporatie in erfpacht uit te geven appartementsrechten**
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 eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€ 75,00) zal zijn.**
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

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

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. **Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld.** De gelden van het reservefonds worden, **voor zover de vergadering hiertoe besluit,** 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. Het boekjaar vangt aan op en eindigt van het daaropvolgende jaar. 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** 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 vierendertig (34). Elk van de appartementsrechten geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem;**
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 bestuurder benoemd: stichting: AWV Eigen Haard, gevestigd ter Velsen, kantoorhoudende op het adres Sluisplein 25, 1975 AG IJmuiden, gemeente Velsen (correspondentieadres: Postbus 352, 1970 AJ IJmuiden.

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 Haarlem.

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 signaleerd 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

prijnsindexcijfer, 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 in-de-plaats-stelling 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.

TOESTEMMING GEMEENTE VELSEN/ VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Van de gemeente Velsen is ten aanzien van nieuwbouwcomplexen geen toestemming vereist om tot splitsing in appartementsrechten over te gaan en de gemeente Velsen heeft geen huisvestingsverordening vastgesteld met beperkende of blokkerende bepalingen inzake splitsingen in appartementsrechten zodat een vergunning als bedoeld in Artikel 33 van de Huisvestingswet eveneens niet vereist is.

SLOT

Waarvan akte in minuut opgemaakt is verleden te Heemsklerk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om elf uur.

Volgt ondertekening.