

## **Bijlage A– Relevante artikelen uit de Wob**

### Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
  - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
  - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

### Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
  - a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
  - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
  - c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

## Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
  - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
  - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
  - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
  - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
  - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
  - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
  - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
  - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
  - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
  - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
  - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

# Bijlage 3- Model splitsingsakte

## MODEL ONDERSPLITSING WONINGEN

### (ONDER-)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

([•] te [•])

Concept d.d. [•]

**N.B. Deze model-akte ondersplitsing woningen is bedoeld als richtlijn voor het opstellen van splitsingsakten, bij elk project zullen de bepalingen als opgenomen in het reglement opnleuw dienen te worden getoetst.**

Op [•]

tweeduizend elf, verschijnt voor mij,

mr. Jan Cornelis Kuiken MRE, notaris te Rotterdam:

[•],

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Detailhandel**, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3584 BS) Utrecht, Euclideslaan 201, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 41178211 ("Stichting").

[•],

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **Stichting Pensioenfonds Wonen**, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3454 PV) De Meern, Rijnszathe 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 41178958 ("Stichting").

[•],

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **Stichting Pensioenfonds voor de Tandtechniek**, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3454 PV) De Meern, Rijnszathe 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 41178164 ("Stichting").

[•],

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor het Levensmiddelenbedrijf**, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3454 PV) De Meern, Rijnszathe 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 41178959 ("Stichting").

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

### **REGISTERGOED/VOORAFGAANDE VERKRIJGING/SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

1. De Stichting is gerechtigd tot:  
het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente [•], sectie [•], complexaanduiding [•]-A, appartementsindex [•], omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van [●] ([●]) woningen gelegen op de [●] tot en met de [●] verdieping, plaatselijk bekend te ([●]) [●], [●]; en
  - b. het [●] ([●]/[●]<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eigendom van het [●] met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te ([●]) [●], [●], kadastraal bekend gemeente [●], sectie [●], nummer [●], groot.[●] ([●]) ("Registergoed").
2. Voormeld kadastraal perceel [●] is door de Stichting (destijds genaamd: [●]) verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te [●] op [●] in register Hypotheken 4, deel [●], nummer [●], van een afschrift van een akte van [●], [●]houdende kwijting voor de koopsom [●] op [●] verleden voor [●], [●]destijds [●] notaris te [●].

[●]Het gebouwde werd door de Stichting verkregen door stichting voor eigen rekening.

[●] [Akte van statutenwijziging Detailhandel]

Blijkens een akte van statutenwijziging verleden voor Mr. K.H. Pentinga, destijds notaris te Utrecht, op zes december tweeduizend één, is de naam Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Detailhandel gewijzigd in Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Detailhandel.

[●]

[●] [Akte van statutenwijziging Levensmiddelenbedrijf]

Blijkens een akte van statutenwijziging verleden voor mr. P.J.G. Erkens, notaris te Utrecht, op negen juli tweeduizend drie, is de naam Stichting Bedrijfspensioenfonds voor het Kruideniersbedrijf gewijzigd in Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor het Levensmiddelenbedrijf.

[●]

Vervolgens is bij akte van (hoofd-)splitsing in appartementsrechten, mede op heden verleden voor [●][een waarnemer van][●] genoemde notaris Kuiken, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, het voormelde kadastrale perceel [●] en het daarop gerealiseerde appartementencomplex gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten het Registergoed is ontstaan.

#### **SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN**

1. De Stichting heeft besloten over te gaan tot ondersplitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 [●] bij nieuwbouw opnemen [●] en 5:107 [●] Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening bestaande uit [●] blad(en) ("Tekening"), waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzon-

derlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.

De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers <\*> tot en met [●] aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.

3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op [●], die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: [●]-A. De Tekening is in depot genomen onder nummer [●]. De Tekening is aan deze akte gehecht.

Het Registergoed zal omvatten de navolgende [●] ([●]) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente [●], sectie [●], complexaanduiding [●]-A, appartementsindex [●], op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer [●], welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met [●] gelegen op de [●] verdieping en verder toe- en aanbehoren, gelegen aan de [●] te ([●]) Eindhoven; en
  - b. het [●] ([●]/[●]<sup>o</sup>) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
2. [●] Enzovoorts [●]

De vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap van de hiervoor omschreven appartementsrechten zijn gebaseerd op [●] het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van het privé gedeelte van elk appartementsrecht [●] OF ANDERE BASIS [●] zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage, [●] INDIEN , IN AFWIJKING VAN DE OPPERVLAKTE, HET BREUKDEEL GELIJK WORDT GESTELD [●] met uitzondering van de aandelen van de appartementsrechten met de bestemming [●], welke appartementsrechten elk een gelijk aandeel hebben.

De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan de Stichting.

#### **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

De Stichting gaat hierbij over tot vorenbedoelde ondersplitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op zestien mei tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te [●] op [●] in register Hypotheken 4 in deel [●] nummer [●], welk reglement integraal luidt:

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

##### **Artikel 1.**

- 1.1. In het reglement wordt verstaan onder:

- a. **"akte"**: de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. **"akte van hoofdsplitsing"**: de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- c. **"appartementsrecht"**: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek, hetwelk ontstaat bij deze akte;
- d. **"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;
- e. **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- f. **"boekjaar"**: het boekjaar van de vereniging;
- g. **"eigenaar"**: de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- h. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken;
- i. **"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 Burgerlijk Wetboek;
- j. **"gemeenschap"**: het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
- k. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- i. **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder k;
- m. **"grond"**: (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken;
- n. **"hoofdappartementsrecht"**: het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
- o. **"hoofdsplitsing"**: de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;

- p. **"hoofdvereniging"**: de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
- q. **"huishoudelijk reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- r. **"jaarrekening"**: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- s. **"jaarverslag"**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- t. **"ondersplitsing"**: de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid Burgerlijk Wetboek;
- u. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- v. **"raad van commissarissen"**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek;
- w. **"reglement"**: het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- x. **"reglement van de hoofdsplitsing"**: het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- y. **"reservefonds"**: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
- z. **"tekening"**: de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek;
- aa. **"vereniging"**: de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;
- bb. **"vergadering"**: de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
- cc. **"vergadering van de hoofdsplitsing"**: de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
- dd. **"voorzitter"**: de voorzitter van de vergadering.

## **Artikel 2.**

- 2.1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van 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 wet of gewoon-



te bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. Het vorenstaande geldt eveneens voor het regiment, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.

- 2.2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. Het gebruik van een privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen chemische verdoovende middelen - verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
- 2.3. Iedere eigenaar en 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, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te duiden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker dient 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.**

- 3.1. Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) 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.**

- 4.1. 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 (ook die van de hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

#### **Artikel 5.**

- 5.1. 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 (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar en gebruiker

verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

**Artikel 6.**

- 6.1. Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige factelijke situaties die zich heden [●]KEUZE BIJ NIEUWBOUW, NOG NIET OPGELEVERD [●] – 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.**

- 7.1. Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing 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 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 of in de akte van hoofdsplitsing 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.**

- 8.1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht genoemde breukdeel, hetwelk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de akte vermelde grondslag.
- 8.2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.
- 8.3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering evenwel van:
- a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien de schadeperkingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het be-

paalde in artikel 15 zevende lid is alsdan van toepassing.

- b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald:
- de bijdrageplicht voor iedere eigenaar is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé-gedeelte van diens appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé-gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld.
  - indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde;

OPTIE OP TE NEMEN VOOR OVERIGE ZAKEN DIE WEL GEMEENSCHAPPELIJK ZIJN MAAR DOOR SLECHTS ENKELE APPARTEMENTEN WORDEN GEBRUIKT:

- c. alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van de [●]; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers [●], zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid;
- d. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé-gedeelten van een of meer appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid.

[●]EINDE KEUZE[●].

- 8.4. Indien er twijfel bestaat over welke eigenaren welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de vergadering.

[●]KEUZE: [●]

OF; OP TE NEMEN ALS EEN MEERDERHEID OP DIE WIJZE KAN BESLUITEN KOSTEN VAN ZICH AF TE SCHUIVEN:

Indien geen overeenstemming bestaat over de beantwoording van de vraag of de schulden en kosten als bepaald in het derde lid op grond van het bepaalde in dat lid ten laste komen van bepaalde eigenaars, zal de vergadering

daaromtrent naar redelijkheid en billijkheid beslissen.

Een besluit als in de vorige zin bedoeld dient te worden genomen met een meerderheid van twee/derde van het aantal stemmen uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Het bepaalde in artikel 52 vijfde lid en 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

[●]EINDE KEUZE[●]

- 8.5. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
- 8.6. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

**Artikel 9.**

- 9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a 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 en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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 aan 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 voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
- 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 of van de vergadering van de hoofdsplitsing;

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.

- 9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### **Artikel 10.**

- 10.1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene 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. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid.
- 10.2. Het bestuur kan een onderhoudsplan op (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) jaren. Is die periode langer dan vijf (5) jaren dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien.
- 10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

- 10.4. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
- 10.5. Over gelden van het reservefonds kan slechts 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, worden beschikt.
- 10.6. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn) van één of meer appartementsrechten, is (zijn) dat (die) fonds(en)/juridische entiteiten bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoelde fonds(en)/juridische entiteiten verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.
- Het (De) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten is (zijn) verplicht de eventuele financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden.
- 10.7. Bij vervreemding van een appartementsrecht is (zijn) de hiervoor bedoelde fonds(en)/juridische entiteiten verplicht de achterstallige bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen.

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

##### **Artikel 11.**

- 11.1. Jaarlijks legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat aangevangen of komende 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 tweede en derde lid;
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.

- 11.2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid.
- 11.3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1ste) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12<sup>e</sup>) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. 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.
- 11.4. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering (van de hoofdsplitsing) anders besluit.

#### **Artikel 12.**

- 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 Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
- 12.2. 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 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
- 12.3. 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 eerste en derde lid.
- 12.4. 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 aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven

gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

**Artikel 13.**

- 13.1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen twee (2) maanden 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van vijftientig euro (€ 25,00) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
- 13.2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
- 13.3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

**Artikel 14.**

- 14.1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
- 14.2. 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. Verzekeringen**

**Artikel 15.**

- 15.1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonedig aangaan van een aanvullende verzekering 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. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van ver-



zekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.

- 15.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de brand-/opstalverzekering betreft minimaal moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw, welk bedrag vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeeltes. De vraag of de totale verzekerde waarde overeenstemt met de herbouwkosten en de verdeling van de waarde over de privé gedeeltes van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeeltes nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regeis ter vaststelling van de verzekerde waarde van de privé-gedeeltes van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeeltes kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
- 15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en 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.
- 15.4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, 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 lid 4 Burgerlijk Wetboek.
- In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde 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 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

- 15.5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
- "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
- Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*
- Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid 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 driehonderd vijf- enveertig 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 van de vergadering.*
- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".*
- 15.6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede lid tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. Uitkering van de schadepeningen geschiedt, voorzover niet aangewend tot herstel, naar rato van de verzekerde waarde van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht.
- 15.7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de vastgestelde schade van de privé-gedeelten van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, zoals die alsdan voor de eigenaars bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuranceur, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 15.8. 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 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verze-

kering 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.

- 15.9. Indien in verband met het gebruik dat van een privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar. Indien voor belendende privé-gedeelten van appartementsrechten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, kan de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars bedingen dat de betreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

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

**Artikel 16.**

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

**Artikel 17.**

**N.B.** DIT ZIJN DE STANDAARD REGELINGEN, BIJ ELKE SPLITSING ZAL ER GEKEKEN MOETEN WORDEN WELKE ONDERDELEN VAN HET GEBOUW GEMEENSCHAPPELIJK ZIJN EN WELKE DELEN PRIVÉ EIGENDOM ZIJN. EEN TECHNISCH EN/OF COMMERCIEEL MEDEWERKER ZAL IN DE MEESTE GEVALLEN MOETEN WORDEN GERAADPLEEGD. DIT ARTIKEL ZAL OP ZIJN BEVINDINGEN MOETEN WORDEN AANGEPAST.

- 17.1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en vallende onder het hoofdappartementsrecht:
- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de geveibepalingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

- b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie 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 gedeeltes 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 gedeeltes 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 warm watervoorziening, met inbegrip van de 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.
- 17.2. 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.
- 17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
- 17.4. 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.**

- 18.1. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft 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.**

- 19.1. 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. Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

**Artikel 20.**

- 20.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

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 en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.

[•] KEUZE, EVENTUEEL OP TE NEMEN, MEDE I.V.M. ARTIKEL 8 LID 3 [•]

20.2. In afwijking op het in het eerste lid bepaalde:

a. komt het gebruik van de gemeenschappelijke [•], zoals aangegeven op de tekening, die uitsluitend dienstbaar is/ zijn aan KEUZE A het appartementsrecht met indexnummer [•] KEUZE B de appartementsrechten met indexnummer(s) [•] tot en met [•] EINDE KEUZE zoals vermeld in artikel 8 derde lid sub [•], op basis van het reglement niet toe aan de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummer [•] / de appartementsrechten met indexnummers [•] tot en met [•]. De eigena(a)r(en) van dit/ deze appartementsrecht(en) behoeven derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke [•], zoals aangegeven op de tekening[ ] als hiervoor vermeld;

b. EVENTUEEL TE HERHALEN VOOR OVERIGE ZAKEN

[•] EINDE KEUZE [•]

#### Artikel 21.

- 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 het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 21.2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 21.3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
- 21.4. 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.
- 21.5. De afvoer van vuilnis en dergelijke van de appartementsrechten zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelij-

ke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers of andere voorzieningen die daartoe in de gemeenschappelijke ruimten kunnen zijn opgesteld, danwel kan de vuilopslag geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder buiten het privé gedeelte behorende tot een appartementsrecht mogen worden geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

**Artikel 22.**

- 22.1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
- 22.2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement, met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.
- 22.3. 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 privé gedeelten bevinden.
- 22.4. De vergadering (van de hoofdsplitsing) kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in het tweede lid voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen. De vergadering (van de hoofdsplitsing) kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden bedoeld wind-en/of zonnescherm behoorlijk te onderhouden.

**Artikel 23.**

- 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.
- 23.2. De vergadering zal haar toestemming als bedoeld in het eerste lid niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de privé gedeelten van de overige appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.
- 23.3. Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld

in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de splitsingtekening en/of dit reglement noodzakelijk is, zullen de eigenaars van de overige appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.

23.4. De kosten die samenhangen met de in het tweede en derde lid van dit artikel bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de splitsingstekening en/of dit reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de eigenaar of gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.

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

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

Van het voornemen tot, het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

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

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

23.6. Voor zover de in het vijfde lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### **Artikel 24.**

24.1. Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de



hoof vereniging.

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.

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

##### **Artikel 25.**

##### **25.1. KEUZE I.G.V. VAN ELKAAR AFWIJKENDE BESTEMMINGEN VAN DE APPARTEMENTSRECHTEN**

- a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.
- b. Deze bestemming is voor de privé gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan de appartementsrechten met:
  - de indices  tot en met  recht geven: woning;
  - de indices  tot en met  recht geven: berging.

EINDE KEUZE

##### **KEUZE I.G.V. ZELFDE BESTEMMING ALLE APPARTEMENTSRECHTEN**

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.

De bestemming van elk van de privé gedeelten is:  woning  met berging .

EINDE KEUZE

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. Het is de eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, met welke bestemming dan ook, verboden op enigerlei wijze in het privé gedeelte een sex-shop, sex-club, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren. Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- en/of kamerverhuurbedrijf.

25.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.

25.3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

##### **Artikel 26.**

##### **26.1. KEUZE OUDBOUW**

De vloerbedekking van de privé gedeelten met de bestemming wonen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name (behoudens in sanitaire ruimten) is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

- 26.2. Het is de eigenaar(s) en gebruiker(s) verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaren en gebruikers geeft.
- 26.3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 26.4. De thans bestaande situaties dienen te worden geduïd.

[●] EINDE KEUZE OUDBOUW [●]

- 26.5. [●] KEUZE NIEUWBOUW [●]

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De geluiddempende waarde van de vloerbedekking (exclusief kale betonvloer) moet overeenkomen met "lco" = plus tien (+10) decibel of meer. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluiddempende laag (gelet op voornoemde waarde), die de isolatie index met meer dan tien (10) decibel vermindert is zonder nadere maatregelen toegestaan. Hierbij geldt de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".

Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend. Reclame-materialen van fabrikanten en/of doorleveranciers worden in dit kader niet als bewijsmateriaal erkend. De voorgestelde lco normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de woningen, behoudens die van keukens, bergingen en sanitaire ruimten.

- 26.6. a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat voldaan wordt aan de norm die is gesteld in het eerste lid van dit artikel. Tevens dient de vloerconstructie als "zwevende" vloer geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- b. indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in het eerste lid en onder sub a. dan is deze eigenaar

- gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
  - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
  - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in het eerste lid en onder sub a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in het eerste lid en onder sub a. gestelde norm.
  - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in het eerste lid en onder sub 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 desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
  - h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 26.7. Het is de eigenaar(s) en gebruiker(s) verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaren en gebruikers geeft.
- 26.8. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 26.9. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.
- [•] EINDE KEUZE NIEUWBOUW [•]
- 26.10. De vergadering kan omtrent het in het eerste lid bepaalde in haar huishoudelijk reglement nadere regels stellen.

#### **Artikel 27.**

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

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

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

**Artikel 28.**

- 28.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hangen 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. [•]NB LET OP VERNUMMERING AFHANKELIJK VAN ARTIKEL 17 [•]
- 28.2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden en 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.
- 28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de 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.
- 28.4. 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.
- 28.5. 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.

- 28.6. 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 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
- 28.7. Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden.
- 28.8. De eigenaars en gebruikers dienen te gedogen dat eventuele ruimten, waarin zich transformatoren en installaties bevinden, worden gebruikt door (de werknemers en hulppersonen van het/de) betreffende nutsbedrijf(f)(ven) overeenkomstig (een) door het bestuur te sluiten huur- of gebruiksovereenkomst(en) met dat/die nutsbedrijf(f)(ven) en/of - indien een goederenrechtelijk genotsrecht wordt gevestigd voor bedoelde installaties – overeenkomstig de voorwaarden voor dit recht.

#### **Artikel 29.**

- 29.1. 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, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht.
- 29.2. Iedere eigenaar en gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in artikel 17 tweede lid te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de privé-gedeelten van de eigenaren aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens artikel 17 tweede lid. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen.
- 29.3. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.
- 29.4. **GEDOOGPLICHTEN [●] LET OP: VOORBEELDEN [●]**
  - a. De eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] zijn verplicht te gedogen dat de eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] alsmede de door deze aan te wijzen personen belast met onderhoudswerkzaamheden kosteloos komen van en gaan van de openbare weg via het privé gedeelte behorend tot het appartementsrecht met index [●] van en naar de installatieruimten behorend tot het appartementsrecht met index [●] op de [●] verdieping van het gebouw, een en ander om onderhoudswerkzaamheden in de meest uitgebreide zin des woords, waaronder ook begrepen vervangingswerkzaam-

- heden, te kunnen verrichten.
- b. De eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] zijn verplicht te gedogen dat de eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] alsmede de door deze aan te wijzen personen belast met onderhoudswerkzaamheden kosteloos komen van en gaan van de openbare weg via het privé gedeelte behorend tot het appartementsrecht met index [●] van en naar de installatieruimte behorend tot het appartementsrecht met index [●] op de [●] verdieping van het gebouw, een en ander om onderhoudswerkzaamheden in de meest uitgebreide zin des woords, waaronder ook begrepen vervangingswerkzaamheden, te kunnen verrichten.
  - c. De eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] zijn verplicht te gedogen dat de eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] te allen tijde komen van en gaan van de openbare weg via de entree ruimte, de lift en het parkeerdek behorend tot het privé gedeelte van het appartementsrecht met index [●] van en naar de bergingen en de fietsenstalling behorend tot het appartementsrecht met index [●] op de [●] verdieping van het gebouw.
  - d. De eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●] zijn verplicht te gedogen dat de eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht met index [●], ventilatieroosters kunnen aanbrengen en doen uitkomen in de plantenbakken die zich bevinden op het parkeerdek behorend tot het privé gedeelte van het appartementsrecht met index [●].

**[●] EINDE ALTERNATIEVEN/VOORBEELDEN [●]**

**Artikel 30.**

- 30.1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
- 30.2. 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.
- 30.3. 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.
- 30.4. Alle zich in een privé-gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van laatstbedoeld privé-gedeelte.

**Artikel 31.**

**[●]KEUZE I.G.V. TUINEN BIJ WONINGEN [●]**

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.

**[●]EINDE KEUZE [●]**

31.2. De eigenaren dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het dak en de daaronder gelegen waterkerende laag.

31.3. 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 terrassen, balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen.

Tevens zullen op de privé terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeeltes niet meer optimaal is.

31.4. Op de privé terrassen en balkons mogen geen (bouw)werken opgericht worden dan wel voorzieningen, speeltoestellen en dergelijke aangelegd worden, die mogelijk schade aan het onderliggende dak, de ondergelegen waterkerende laag alsmede de ondergelegen appartementen zouden kunnen toebrengen.

**31.5. [●]KEUZE I.G.V. TUINEN BIJ DE WONINGEN [●]**

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. **[●] EINDE KEUZE [●]**

31.6. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de privé terrassen en balkons 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 schuurtjes, bergingen, dierenhokken, tenten en dergelijke op de privé terrassen en balkons te plaatsen.

31.7. 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.**

32.1. Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.

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.**

33.1. 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.**

34.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.

34.2. 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.

34.3. 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.

34.4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

**I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker**

**Artikel 35.**

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 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 en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is



ondertekend.

- 35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
- 35.3. 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 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
- 35.4. 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 Burgerlijk Wetboek anders beslist.
- 35.5. De eigenaar van het betreffende appartementsrecht 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 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
- 35.6. 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.
- 35.7. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of uitfondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de (die) fondsen/juridische entiteiten toebehorende appartementsrecht(en).
- 35.8. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.

**Artikel 36.**

- 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. Indien het bestuur van vorenbedoelde bevoegdheid gebruik

maakt, zal zij dit per aangetekende brief aan de gebruiker meedelen.

- 36.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
- 36.3. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de (die) fondsen/juridische entiteiten toebehorende appartementsrecht(en).

**Artikel 37.**

- 37.1. Een eigenaar, anders dan genoemd in artikel 35 zevende lid en artikel 36 derde lid, 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.
- 37.2. 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 de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
- 37.3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

**Artikel 38.**

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

**J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte**

**Artikel 39.**

- 39.1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens 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;
  - e. kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
- 39.2. Worden een 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. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement, het reglement van hoofdsplitsing en het eventuele huishoudelijk reglement dient na te leven.
- 39.3. 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 gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 39.4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
- 39.5. 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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
- 39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 39.7. 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. Indien een eigenaar die zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven de gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte gedrag te beëindigen kan aan deze eigenaar niet het gebruik van het betreffende gedeelte worden ontzegd.

- 39.8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
- 39.9. 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.**

- 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. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, recht van erfpacht of recht van opstal. 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 inhoudt 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.
- 40.2. [●] DE LEDEN 40.2 EN 40.3 TOEVOEGEN INDIEN EEN VERPLICHTE KOPPELING TUSSEN WONING EN PARKEERPLAATS/BERGING GEWENST IS [●]
- Bij overdracht zoals bedoeld in artikel 40 eerste lid, is de eigenaar van een of meer appartementsrechten met indices [●] tot en met [●] bestemd tot woning, hierna te noemen: "woning(en)", die tevens eigenaar is van een of meer appartementsrechten met indices [●] tot en met [●] bestemd tot [●] berging [●] parkeerplaats, hierna in dit artikel te noemen: "berging(en)" [●] "parkeerplaats(en)" niet bevoegd om een woning afzonderlijk van een [●] berging [●] parkeerplaats over te dragen en vice versa.
- 40.3. Indien een eigenaar als bedoeld in het tweede lid in strijd handelt met het in het tweede lid bepaalde, verbeurt hij voor iedere woning als bedoeld in het tweede lid die zonder [●] een berging [●] parkeerplaats is overgedragen casu quo voor iedere [●] berging [●] parkeerplaats die zonder een woning is overgedragen aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00). De verkrijger van een woning casu quo een [●] berging [●] parkeerplaats die aan hem in strijd met het voorgaande is overgedragen, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder

verbonden. [●] EINDE KEUZE[●]

40.4. DEZE LEDEN 40.2 TOT EN MET 40.5 TOEVOEGEN INDIEN EEN AANBIEDINGSREGELING GEWENST IS. LET OP, DAN WORDT HET HIER GENUMMERDE LID 4 LID 2[●]

De eigenaar van een of meer appartementsrechten bestemd tot [●] parkeerplaats/berging[●] hierna in dit artikel te noemen: [●] "stallingsplaats(en)/parkeerplaats(en)/berging(en)" [●] die tevens eigenaar is van een of meer woningen in het gebouw, hierna te noemen: "woning(en)" is - zo lang hij eigenaar is van een of meer woning(en) - slechts binnen de grenzen van het bepaalde in het derde lid van dit artikel bevoegd om een [●]parkeerplaats/berging[●] afzonderlijk van een woning over te dragen.

40.5. Bij een voorgenomen overdracht van een of meer afzonderlijke [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●], zonder dat tegelijk een woning wordt overgedragen geldt de volgende aanbiedingsregeling:

- a. de eigenaar van de betreffende [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] dient deze eerst aan te bieden aan de eigenaren van de woningen op de wijze als hierna bepaald;
- b. de eigenaar van de betreffende [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] dient het bestuur schriftelijk van zijn voornemen op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal [●]parkeerplaatsen/bergingen[●] en de voorwaarden van de vervreemding;
- c. binnen drie (3) weken na ontvangst van het sub b. bedoelde schrijven brengt het bestuur hiervan schriftelijk kennis aan de eigenaren van de woningen;
- d. iedere gegadigde eigenaar dient binnen zes (6) weken na de sub c. bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het bestuur te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden [●]parkeerplaatsen/bergingen[●] wenst, bij gebreke waarvan zijn rechten ten aanzien van deze [●]parkeerplaatsen/bergingen[●] komen te vervallen;
- e. het bestuur geeft de namen van de eigenaren die overeenkomstig het sub d bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de eigenaar van de aangeboden [●]parkeerplaatsen/bergingen[●];
- f. reflecteren de eigenaren tezamen voor meer [●]parkeerplaatsen/bergingen[●] dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing middels een door het bestuur te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer [●]parkeerplaatsen/bergingen[●] kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij zich bereid heeft verklaard;
- g. indien geen van de eigenaren binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het bestuur bericht of en hoeveel [●]parkeerplaatsen/bergingen[●] hij wenst, is de eigenaar van de betreffende [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] vrij om de betreffende [●]parkeer-

- plaats(en)/berging(en)[●] aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] heeft aangeboden aan de eigenaren van de woningen;
- h. in het geval een eigenaar wenst over te gaan tot vervreemding van de [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] als hiervoor onder sub g., dient hij hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring te verkrijgen van het bestuur;
  - i. Indien de eigenaar van de betreffende [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] voornemens is om deze [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] eerder is/zijn aangeboden aan de eigenaren van de woningen, aan een derde(n) te verkopen, dient hij deze [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs aan de overige eigenaren van de woningen. Het in deze aanbiedingsregeling sub a. tot en met g. bepaalde is telkens van toepassing;
  - j. de aanbiedingsregeling mist toepassing in geval van executoriale verkoop van de betreffende [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●];
  - k. de aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur goed te keuren reglement.
- 40.6. Leidt overdracht ertoe dat een eigenaar geen recht meer kan laten gelden op een woning, terwijl hij een of meer [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] overhoudt, dan is de betreffende eigenaar verplicht om de resterende [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] aan te bieden conform het in derde lid bepaalde.
- 40.7. Indien een eigenaar van een of meer [●]parkeerplaats(en)/berging(en)[●] in strijd handelt met het in het tweede, derde en vierde lid bepaalde, verbeurt hij voor iedere betreffende [●]parkeerplaats/berging[●] die zonder een woning is overgedragen aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00). De verkrijger van een [●]parkeerplaats/berging[●] die aan hem in strijd met het voorgaande is overgedragen, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.
- [●] EINDE KEUZE [●]
- 40.8. 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.
- 40.9. 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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van

de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

- 40.10. 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.
- 40.11. 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.
- 40.12. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
- 40.13. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, [•] vierde[•] achtste en [•] vijfde[•] negende [•] lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
- 40.14. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
- 40.15. 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.**

- 41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een 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.
- 41.2. Indien de betrokkene binnen twee (2) maanden 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. De eenmalige boete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op tweehonderd vijftig euro (€ 250,00).

- 41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging en zullen aan het reservefonds worden toegevoegd.
- 41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van toepassing.
- 41.5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

#### **ARTIKEL 41A**

- 41a.1. Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

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

##### **I. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 42.**

- 42.1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars [•] te [•]" en is gevestigd te [•]. De vereniging kan voorts handelen onder de naam: "Vereniging van ondereigenaars [•]".
- 42.2. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
- 42.3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
- 42.4. 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 geldiening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
- 42.5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 42.6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.
- 42.7. Het bestuur zal er voor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

#### **Artikel 43.**

- 43.1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
- 43.2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
- 43.3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.



- 43.4. 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.**

- 44.1. Het boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

**Artikel 45.**

- 45.1. De vergaderingen worden gehouden te [•] 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.
- 45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, 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.
- 45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.  
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
- 45.4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 45.5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter.  
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- 45.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 45.7. 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 hulshoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
- 45.8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering

daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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 (7) 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.

Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.

- 45.9. 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.**

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.

46.2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes (6) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

46.3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

**Artikel 47.**

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.

47.2. Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt [•] ([•]).

[•]KEUZE A[•]

Het aantal stemmen dat iedere appartementseigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller van het breukdeel waartoe zijn appartementsrecht in de gemeenschap is gerechtigd.

[•]EINDE KEUZE A[•]

[•]KEUZE B[•]

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is als volgt verdeeld:

- voor het appartementsrecht met index 1: [•]; stem(men);
- voor het appartementsrecht met index 2: [•]; stem(men);
- voor het appartementsrecht met index 3: [•]; stem(men).

[•] EINDE KEUZE B [•]

[•] KEUZE C [•]

Ieder der eigenaars kan één (1) stem uitbrengen.

[•] EINDE KEUZE C [•]

- 47.3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. [•] KEUZE 1: EENSLUIDENDHEID [•] De daarbij blijkende uitkomst zal eensluidend worden uitgebracht in de vergadering van de hoofdsplitsing. [•] EINDE KEUZE 1 [•]  
[•] KEUZE 2: EVENREDIGHEID [•] De daarbij blijkende uitkomst zal ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing. [•] EINDE KEUZE 2 [•]
- 47.4. 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 de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
- 47.5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

#### **Artikel 48.**

- 48.1. Indien een appartementsrecht, 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.
- 48.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 49.**

- 49.1. Iedere eigenaar 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. 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.**

- 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.

- 50.2. 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.
- 50.3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle elgenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.
- 50.4. [●] KEUZE IN GEVAL VAN UNANIMITEIT, 50.1 TOT EN MET 50.3 HIERVOOR VERWIJDEREN EN VERVANGEN DOOR DE 4 HIERNA VOLGENDE LEDEN. [●]  
Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met eenparigheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
- 50.5. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.
- 50.6. Indien niet alle eigenaars op een vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de oproeping 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 kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
- 50.7. Indien geen besluit tot stand komt doordat geen eenparigheid aanwezig is, is

iedere eigenaar bevoegd het voorgenomen besluit voor te leggen bij de daartoe bevoegde afdeling van de Rechtbank te [•]s-Gravenhage.

[•]EINDE KEUZE [•]

**Artikel 51.**

51.1. Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 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.**

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.

52.2. 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.

[•]N.B. OPNEMEN ALS TOEVOEGING IN ARTIKEL 8 DERDE LID IS OPGENOMEN

[•]:

De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel 8 derde lid sub [•] tot en met [•] voor rekening van twee of meer eigenaars komen, komt toe aan die betreffende eigenaars. In dat geval zal iedere andere eigenaar één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende eigenaars de overige stemmen van het totaal aantal van [•] ([•]) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid.

[•]EINDE KEUZE [•]

52.3. 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. Deze kleuren kunnen in een huishoudelijk reglement worden

vastgesteld.

52.4. 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.

52.5. Besluiten door de vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
- c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde 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/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

52.6. 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 oproeping 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.

52.7. 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.

[•] INDIEN IN ARTIKEL 50 VOOR UNANIMITEIT WORDT GEKOZEN VERVALLEN DE LEDEN 5, 6 EN 8 VAN ARTIKEL 52 EN WORDT LID 7 VERNUMMERD TOT LID 5 ALS VOLGT GEWIJZIGD N.B. Let op vernummering werkt in hele akte door.

52.5 Indien door de vergadering tot het doen van uitgaven 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.

**LID 9 VERNUMMERD TOT LID 6.**

- 52.8. 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.
- 52.9. 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 derde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.
- 52.10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

**III. Het bestuur**

**Artikel 53.**

- 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.
- 53.2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
- 53.3. 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.
- 53.4. 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.
- 53.5. 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 een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit bedrag [●] KEUZE: vijfduizend euro (€ 5.000,00). EINDE KEUZE [●]  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

- 53.6. 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 een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit bedrag [●]KEUZE: vijfduizend euro (€ 5.000,00). EINDE KEUZE [●]
- 53.7. Het bestuur vergadert tenminste één (1) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 53.8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
  - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - 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;
  - 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;
  - het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
- 53.9. 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.
- 53.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 53.11. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het in de onderspijsing betrokken gedeelte van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek tegen vergoeding van de kosten inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

#### **Artikel 54.**

- 54.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
- 54.2. 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.
- 54.3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 [•]vijfde [•]zevende [•] lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
- 54.4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
- 54.5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
- 54.6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

**Artikel 55.**

- 55.1. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

**Artikel 56.**

- 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.
- 56.2. 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.
- 56.3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

**IV. Raad van commissarissen en commissies**

**Artikel 57.**

- 57.1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 57.2. 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.
- 57.3. 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.

- 57.4. 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.
- 57.5. 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.
- 57.6. 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.
- 57.7. De raad van commissarissen vergadert tenminste 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.
- 57.8. 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 voistrekte 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.
- 57.9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58.**

- 58.1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

58.2: Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste 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.**

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, [•]KEUZE [•] waaronder het bepaalde in artikel 8 [tweede/derde] lid sub [•] tot en met [•] en het bepaalde in artikel 20 tweede lid EINDE KEUZE, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

59.2: De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.

59.3: Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.

59.4: 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.

[•] INDIEN IN ARTIKEL 50 WORDT GEKOZEN VOOR UNANIMITEIT, LID 4 VAN DIT ARTIKEL ALS VOLGT AANPASSEN [•]

Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij unanimitéit van stemmen, het bepaalde in artikel 50 is hierbij van overeenkomstige toepassing

[•] EINDE KEUZE[•]

EINDE KEUZE

- 59.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
- 59.6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

#### **O. Wijziging van de akte**

##### **Artikel 60.**

- 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 Burgerlijk Wetboek.
- 60.2. 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/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. [•]INDIEN IN ARTIKEL 50 WORDT GEKOZEN VOOR UNANIMITEIT VAN STEMMEN LID 2 VAN DIT ARTIKEL ALS VOLGT AANPASSEN:[•]  
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 eenparigheid van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht. [•] EINDE KEUZE [•]
- 60.3. 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.
- 60.4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
- 60.5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
- 60.6. 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.

- 60.7. 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 grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 60.8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opge-  
maakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderings-  
besluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden ge-  
passeerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden  
vernietigd.
- 60.9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van  
hoofdsplitsing.

**P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging**

**Artikel 61.**

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

**Q. Geschillenbeslechting**

**Artikel 62.**

- 62.1. Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer  
eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de be-  
trokkenen 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.
- 62.2. Van een geschil is sprake indien een eigenaar van een privé-gedeelte zulks  
schriftelijk mededeelt aan de overige eigenaars.

**R. Onder-ondersplitsing**

**Artikel 63.**

- 63.1. [●]KEUZE 1 [●]Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht  
zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in  
het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige  
toepassing. [●]EINDE KEUZE 1 [●]
- 63.2. [●]KEUZE 2 [●] Onder-ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht is  
niet toegestaan. [●] EINDE KEUZE 2 [●]

**S. Index**

**Artikel 64.**

- 64.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement en de door de vergadering vastge-  
stelde bedragen, met uitzondering van de in artikel 15 vijfde lid bedoelde be-  
dragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wij-  
ziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de

Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumenten-prijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wél is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS.

Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

#### **T. Slotbepalingen**

##### **Artikel 65.**

- 65.1. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering.
- 65.2. Onderhavige akte wordt beheerst door Nederlands recht.
- 65.3. Voor zover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

##### *Einde reglement*

#### **KETTINGBEDING**

Het bepaalde in [●] artikel 40 tweede en derde lid [●] artikel 40 tweede tot en met vijfde lid van het reglement dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten kadastraal bekend gemeente [●], sectie [●], complexaanduiding [●], appartementsindices [●] tot en met [●], in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in artikel 40 [●]tweede tot en met vijfde [●] lid alsmede van onderhavig artikel, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting [●] verplichtingen [INGEVAL VAN MEERDERE KETTINGBEDINGEN] [●] door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de vereniging als vermeld in deze akte, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke

tussenkost opeisbare boete verbeuren van vijftieng duizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakomling en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

[•] EINDE KEUZE [•]

**BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar [•] (deel [•], nummer [•]), in welke akte onder meer staat vermeld:

"[•]".

**VOLMACHT**

Van de volmacht op de comparant blijkt uit [•] ([•]) onderhandse akte[•]n[•] van volmacht, welke aan deze akte [•]is/zijn[•] gehecht.

**BENOEMING BESTUURDER**

De comparant, handelend als vermeld verklaarde tenslotte bij deze tot eerste bestuurder van de vereniging te benoemen: Actys VvE B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3047 AH) Rotterdam, Innsbruckweg 250, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 24298677.

**SPLITSINGSVERGUNNING**

[•] Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is voor de onderhavige splitsing niet vereist.

[•] KEUZE IN GEVAL VAN BERICHT VAN GEMEENTE GEEN VERGUNNING[•]

Blijkens een aan deze akte gehecht(e) (verklaring/schrijven) heeft de gemeente [•], in haar hoedanigheid van bevoegd gezag op grond van de huisvestingswet, verklaard dat voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet vereist.

[•] OF

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onherroepelijk geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht.

**WOONPLAATSKEUZE**

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan het Weena 355 te 3013 AL Rotterdam.

**SLOT**

De bij deze akte betrokken comparant is mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

wordt verleend te [•]Rotterdam[•] op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting

daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om



nr. 4

Aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Domlein Water, Bodem en Wonen  
Postbus 16191  
2500 BD DEN HAAG

Inspectie Leefomgeving en Transport	
snr:	
registr:	
16 APR 2014	
Behandelaar:	
1e	
2e	
Deponeren d.d.	

Eindhoven, 19 februari 2014

kenmerk:  
doorleesnummer:  
e-mail:

onderwerp: **Verzoek tot toestemming verkoop op grond van artikel 11d BBSH**

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van dit schrijven dienen wij onze aanvraag in tot toestemming voor de complexgewijze verkoop van appartementen in locatie Kortonjo te Eindhoven door Stichting Vitalis Sociale Woonvormen (hierna: VSW). Dit verzoek vindt plaats uit hoofde van artikel 11d van het Besluit Beheer Sociale Huursector en is uitgewerkt in de circulaire 2013-2 'verkoop corporatiewoningen' van het ministerie van BZK.

VVE Kortonjo (Herman Gorterlaan 3-439 te Eindhoven) is een appartementencomplex (bouwjaar 1974) van 13 verdiepingen en bestaat uit 214 woonappartementen en 5 logeerappartementen. Tot 2000 was het gehele complex eigendom van VSW en verhuurde zij de appartementen aan senioren waarvan de meesten een zorgindicatie hebben. In 2000 heeft splitsing van het complex plaatsgevonden en is VSW begonnen met uitpandig van de appartementen aan huurders/particulieren. Toestemming van het ministerie van VROM op grond van BBSH 11d/e is op 24-9-1999 gevraagd en op 22-12-1999 verkregen middels schrijven van het ministerie van VROM.

Inmiddels bevinden zich 146 appartementen in particulier bezit. De overige 74 appartementsrechten zijn nog steeds eigendom van VSW. Hiervan staan 14 appartementen leeg. Daarnaast staan (volgens Funda) 16 appartementen van particuliere eigenaren te koop. In totaal dus 30 appartementen.

De verkoop van de resterende appartementen aan Individuele huurders of particulieren verloopt stroef. Enerzijds als gevolg van de huidige stagnatie op de verkoopmarkt. Anderzijds heeft de doelgroep voor deze locatie wel de wens voor beschermd wonen, maar geen belangstelling om een woning in eigendom te verkrijgen: huren heeft bij deze doelgroep de voorkeur. De gemiddelde leeftijd van de huurders is ongeveer  
Om de Ingezette verkoopdoelstelling te realiseren heeft VSW een derde partij bereid gevonden om de 74 appartementen over te nemen tegen marktconforme condities. De Intentie van de kopende partij is de woningen te verhuren aan dezelfde doelgroep. Hiertoe zal een vernieuwd zorgconcept, aangepast aan de eisen van deze tijd, in samenwerking met VSW worden aangeboden.

Van de 74 appartementen zijn er 14 appartementen en 5 kamers met een maximale huur beneden de liberalisatiegrens. Omdat dit aantal meer dan 10% van de te verkopen eenheden bedraagt, zijn



de verkoopvoorwaarden voor goedkeuring door BZK voor woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens gehanteerd.

**Toelichting op de verkoopprijs**

De prijs zoals overeengekomen met koper bedraagt € \_\_\_\_\_ Als toetsprijs wordt de WOZ-waarde gehanteerd waarbij als ondergrens 75% van de WOZ voor woningen in verhuurde staat en 90% voor woningen die leeg staan geldt. Op basis hiervan blijkt een minimale verkoopprijs van € \_\_\_\_\_ Op grond hiervan zijn wij van mening, dat (ruim) voldaan wordt aan de criteria van de MG-circulaire.

c/d/c  
c/d

**Toelichting op het aanbieden van de woningen aan huurders en zienswijze huurders**

De woningen zijn door middel van een schrijven op 3 december aangeboden aan de huurders. Omdat een bewonerscommissie binnen de locatie Kortonjo ontbreekt, ook gevraagd naar de zienswijze van de huurders in geval van complexgewijze verkoop aan derden. Tevens zijn op 27 november jl. en 19 december jl. voorlichtingsbijeenkomsten gehouden waarop nadere informatie is verstrekt over de mogelijkheden tot koop.

Het aanbieden van de woningen aan huurders heeft in geen enkel geval geleid tot belangstelling. De bewoners zijn gevraagd om hun zienswijze kenbaar te maken. Bij dit verzoek is aangegeven dat Vitalis 'geen reactie' interpreteert als een 'positieve zienswijze'. 19 Huurders hebben gereageerd. Daarvan zijn er 17 positieve en 2 negatieve zienswijzen. De argumentatie van de twee negatieve zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd. 54 Huurders hebben niet gereageerd, dit aantal wordt als positieve zienswijze gehanteerd. De huurders hadden in eerste instantie gelegenheid om tot 15 december te reageren. Deze reactie-termijn is uiteindelijk verlengd naar 30 december.

**Toelichting betreffende verklaring omtrent gedrag**

De beoogde koper, Stichting Rabo Pensioenfonds, valt onder het wettelijk toezicht van De Nederlandse Bank. Om die reden is, zoals ook uit de MG-circulaire 2013-02 blijkt, geen afzonderlijke verklaring omtrent gedrag noodzakelijk voor de aanvraag voor toestemming.

**Toelichting bij verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag**

Als onderdeel van de overeengekomen uitgangspunten verklaart koper dat de IVBN gedragscode als onderdeel van de definitieve koopovereenkomst zal worden opgenomen.

Wij vertrouwen erop ons verzoek voldoende te hebben toegelicht en zijn graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

e

Voorzitter Raad van Bestuur

**Bijlagen:**

1. Door koper en verkoper volledig ingevuld en ondertekend formulier behorende bij de aanvraag om een goedkeuring op grond van artikel 11d van het Besluit Beheers Sociale Huursector
2. Bewijs van aanbieding aan WIF, andere toegelaten instellingen en openbare aanbieding
3. Opgaaf WOZ-waarde
4. Zienswijze van de gemeente Eindhoven
5. Zienswijze van de huurders
6. Overeengekomen uitgangspunten voor verkoop

nr. 5



kenmerk: RvB/LR/SP/14.073  
Eindhoven, 19 februari 2014  
blad 3 van 11

**Bijlage 1:** Formulier behorende bij de aanvraag om een goedkeuring op grond van artikel 11d van Besluit beheer sociale-huursector.



kenmerk: RvB/LR/SP/14.073  
Eindhoven, 19 februari 2014  
blad 4 van 11

**Formulier behorende bij de aanvraag om een goedkeuring op grond van artikel 11d van Besluit beheer sociale-huursector.**

Bestemd voor:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Eenheid Toezicht Corporaties i.o.  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag**

Een aanvraag om een goedkeuring van voorgenomen verkoop wordt slechts in behandeling genomen indien de volgende informatie wordt meegezonden:

- Een door koper en verkoper volledig ingevuld en ondertekend formulier;
- Een voor de situatie juist taxatierapport (de taxatiewaarde van de te verkopen woningen niet ouder dan 6 maanden) of de meest recente WOZ-beschikking indien de woning leeg staat;
- Een zienswijze van de huurders(-organisatie) (bij woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens);
- Een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper (bij woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens);
- Concept-koopovereenkomst en alle bij de verkoop overeen te komen voorwaarden (bijvoorbeeld over wijze van betaling, levering etc.);
- Een zienswijze van de gemeente;
- Een Verklaring omtrent Gedrag die betrekking heeft op de koper;
- Bewijs van openbare aanbidding (kopie advertenties);
- Overzicht van WWS punten van de woningen bij verkoop van woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens.

***Behandelingstermijnen***

Op de behandeling zijn de termijnen, genoemd in artikel 11e van het Bbsh, van toepassing.

***Gegevens corporatie***

Naam: Stichting Vitalis Sociale Woonvormen  
L-nummer: L1962  
Postadres: Postbus 4100 5604 EC Eindhoven

***Te verkopen woningen***

Aantal woningen totaal: 74

Waarvan:

Aantal woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens: 18.

Aantal woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens: 56.



(Overzicht kale jaarhuurprijs per woning bijvoegen als er sprake is van een verkoopprijs die lager is dan 75% van de waarde in onverhuurde staat.)

Is sprake van een complex met 10% of meer woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens: ja/nee

\* Doorhalen wat niet van toepassing is

Adressen woningen: Herman Gortelaan 3 t/m 21,27,31,33,35,37,45,59 t/m  
65,71,73,79,87,89,107,109,113,117,119,121,129,135,141,147,159,163,167,179,181,183,187,189,  
211,215,219,221,233,253,259,273,275,297,299,301,321,323,325,333,337,347,351,359,371,377,  
383/385,387,389,401,405,407,423,425 (alleen oneven nummers) Plaats: Eindhoven

Reden van verkoop:

In 2000 heeft splitsing van het complex plaatsgevonden en is Vitalis Sociale Woonvormen (VSW) begonnen met uitponding van de appartementen aan huurders/particulieren. Toestemming van het ministerie van VROM op grond van BBSH 11d/e is op 24-9-1999 gevraagd en op 22-12-1999 verkregen middels schrijven van het ministerie van VROM.

Inmiddels bevinden zich 146 appartementen in particulier bezit. De overige 74 appartementsrechten zijn nog steeds eigendom van VSW. Inkomende kasstromen als gevolg van verkoop zijn voor VSW erg belangrijk in verband met de noodzakelijke versterking van de financiële positie van VSW

De verkoop van de resterende appartementen aan individuele huurders of particulieren verloopt stroef. De reden hiervoor is enerzijds de huidige maalse op de verkoopmarkt en anderzijds dat de doelgroep van deze locatie, senioren met een gemiddelde leeftijd van 1 jaar, geen belangstelling heeft om een dergelijke woning in eigendom te verkrijgen; huren heeft bij deze doelgroep de voorkeur. Om de ingezette verkoopdoelstelling te realiseren heeft VSW een derdepartij bereid gevonden om de 74 appartementen over te nemen tegen marktconforme condities. De intentie van de kopende partij is de woningen te verhuren aan dezelfde doelgroep. Hiertoe zal een vernieuwd zorgconcept, aangepast aan de eisen van deze tijd, in samenwerking met VSW worden aangeboden. Koper beschikt over de financiële mogelijkheden om investeringen te verrichten en het zorgconcept mogelijk te maken. Vitalis Zorg Groep zal de zorg gaan leveren.

Hebt u alle op pagina 1 van deze bijlage genoemde documenten, indien van toepassing, gevoegd bij uw verzoek?

Ja/nee\*

Hebt u de woningen eerst aangeboden aan (alleen verplicht bij verkoop van woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens, tenzij gelegen in een complex met meer dan 90% woningen met een maximale huur op of boven de liberalisatiegrens)

1. Huurders: ja/nee/n.v.t.\*

Wijze van aanbieden: Schriftelijk

Reactie huurders: Er is geen belangstelling getoond door huurders

2. Andere toegelaten instelling(-en) en WIF: ja/nee/n.v.t.\*

Zo ja, welke: Wooninvesteringsfonds, Wooninc. te Eindhoven, Thuis te Eindhoven, Woonbedrijf te Eindhoven

Correspondentie met WIF en andere toegelaten instellingen is als bijlage 2 bijgevoegd

Taxatie

Meest recente WOZ-waarde is als bijlage 3 bijgevoegd.

WOZ-waarde totaal: €

Verkoopprijs

Verkoopprijs totaal: €

Verkoopprijs  $\geq$  90% waarde van huur en gebruik ja/nee \*

Indien verkoopprijs < 90% gemotiveerd toestemming vragen op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh. Dit geldt ook indien verkoopprijs is gebaseerd op marktwaarde. De motivatie kan dan achterwege blijven.

c/d/g  
c/d/g



kenmerk: RvB/LR/SP/14.073  
Eindhoven, 19 februari 2014  
blad 6 van 11

Verkoopprijs getaxeerd op marktwaarde ja/nee  
Verkoopprijs  $\geq$  marktwaarde ja/nee

Als marktwaarde als hiervoor bedoeld is de WOZ-waarde als grondslag gehanteerd.

#### Overleg met gemeente

Zienswijze gemeente is als bijlage 4 bijgevoegd.

**Overleg met huurders (alleen verplicht in het geval van verkoop van woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens, tenzij gelegen in een complex met meer dan 90% woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens)**

Correspondentie huurders inzake zienswijze is als bijlage 5 bijgevoegd.

**Sociaal verhuurbedrag koper (alleen verplicht in het geval van verkoop van woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens, tenzij gelegen in een complex met meer dan 90% woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens)**

Verklaring van de koper met betrekking tot sociaal verhuurbedrag als bijlage meezenden.

#### Ondertekening

De ondergetekende,

Naam:

Functie: ~~koop van vastgoed~~

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde toegelaten instelling (verkoop), verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: Eindhoven

Datum: 14.02.14

Handtekening: .....

De ondergetekende,

Naam:

Functie: Directeur Woningbeleggingen Syntrus Achmea Real Estate Finance

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde koper, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: Amsterdam

Datum: ..... 7-7-2014

Hierbij wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijgevoegde uitgangspuntkader van december 2013 (Loi) met de daarin genoemde voorwaarden & Handtekening: ..... van behouden.

Thans geldende



nr. 6

> Retouradres Postbus 16191 2500 BO DEN HAAG

Vitalis Sociale Woonvormen  
de heer  
Postbus 4100  
5604 EC EINDHOVEN

Doel: Water, Bodem en  
Bouwen  
Handhaving Bouwen, wonen  
en ruimte

Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BO DEN HAAG  
www.ilent.nl  
www.facebook.com/mlnbzk  
www.twitter.com/mlnbzk

Contactpersoon

Datum 10 juni 2014  
Betreft L1962 Vitalis melding verkoop 74 woningen complex Kortonjo  
Eindhoven

Kenmerk  
2014-0000276004

Uw kenmerk  
RvB/LR/SP/14.073

Geacht bestuur,

Bij brief van 19 februari 2014, door mij ontvangen op 16 april 2014, meldde u mij conform artikel 11d Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) uw voornemen tot verkoop van 74 woningen met een merendeels (meer dan 10 %) maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens gelegen aan de Herman Gorterlaan 3 t/m 21, 27, 31, 33, 35, 37, 45, 59 t/m 65, 71, 73, 79, 87, 89, 107, 109, 113, 117, 119, 121, 129, 135, 141, 147, 159, 163, 167, 179, 181, 183, 187, 189, 211, 215, 219, 221, 233, 253, 259, 273, 275, 297, 299, 301, 321, 323, 325, 333, 337, 347, 351, 359, 371, 377, 383/385, 387, 389, 401, 405, 407, 423, 425 (alleen oneven nummers) te Eindhoven aan Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

#### Beoordeling van het meldingsplichtig besluit

Uw melding is door mij beoordeeld op grond van de voorwaarden uit het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en MG2013-02. Ik acht de stukken, waaronder de ondertekende uitgangspunten voor de koopovereenkomst, die u mij heeft toegestuurd, laatstelijk op 21 mei 2014 (de WOZ-waarden) voldoende om uw melding in het onderhavige geval te kunnen beoordelen.

#### Toetsing aan het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)

Verkoop van woningen aan anderen dan aan natuurlijke personen voor eigen bewoning is slechts toegestaan tegen een prijs van minimaal 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of tegen 100% van de marktwaarde indien de maximale huurprijs van de woningen boven de liberalisatiegrens ligt (artikel 11c lid 1 Bbsh). De verkoopwaarde van het pand is vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en bedraagt in totaal . De verkoopprijs van de woningen is vastgesteld op . Omdat de overeengekomen verkoopprijs hoger is dan 90% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik, is toestemming op grond van artikel 11c Bbsh niet vereist.

c/d/g  
c/d/g

#### Toetsing aan MG2013-02

Inzake de voorkeursvoigorde constateer ik dat u de woningen aan de zittende huurders en andere corporaties heeft aangeboden. De overige huurders en andere corporaties (waaronder het WIF) hebben aangegeven geen belangstelling te hebben. U heeft de woningen openbaar aangeboden.

U heeft terecht aangegeven dat een verklaring omtrent gedrag niet vereist is aangezien de koper onder toezicht staat van De Nederlandse Bank.

Datum  
10 juni 2014  
Kenmerk  
2014-0000276004

De gemeente Eindhoven en nagenoeg alle huurders hebben kenbaar gemaakt dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen verkoop. De koper heeft een verklaring sociaal verhuurgedrag getekend welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst.

### **Beslissing**

Gelet op artikel 11d Bbsh ga ik akkoord met de verkoop van 74 woningen met een merendeels (meer dan 10 %) maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens gelegen aan de Herman Gorterlaan 3 t/m 21, 27, 31, 33, 35, 37, 45, 59 t/m 65, 71, 73, 79, 87, 89, 107, 109, 113, 117, 119, 121, 129, 135, 141, 147, 159, 163, 167, 179, 181, 183, 187, 189, 211, 215, 219, 221, 233, 253, 259, 273, 275, 297, 299, 301, 321, 323, 325, 333, 337, 347, 351, 359, 371, 377, 383/385, 387, 389, 401, 405, 407, 423, 425 (alleen oneven nummers) te Eindhoven aan Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

### **Bezwaar**

U kunt tegen dit besluit bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift. U dient zich daarbij te richten tot de minister voor Wonen en Rijksdienst, p/a Inspectie Leefomgeving en Transport, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag. De termijn waarbinnen het bezwaarschrift kan worden ingediend bedraagt zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden.

Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten:

- a. ondertekening;
- b. naam en adres van de indiener;
- c. de dagtekening;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- e. de grond van het bezwaar.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Hoogachtend,  
De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
namens deze,

de inspecteur ILT/ Bouwen, Wonen, Ruimte

  
senior inspecteur

e



nr. 7



kenmerk: RvB/LR/SP/14.073  
Eindhoven, 19 februari 2014  
blad 7 van 11

**Bijlage 2:** Bewijs van aanbieding aan WIF, andere toegelaten instellingen en openbare aanbieding

Vag:  
Verzonden: 2013-10-29 13:42:--  
Aan: n  
Onderwerp: Kt: Aanbieding complexgewijze verkoop Kortonjo - Stichting Vitalis Sociale Woonvormen  
Geacht

Hierbij laat ik u weten dat het Wooninvesteringsfonds geen belangstelling heeft voor de aankoop van door u genoemde 73 woonzorgappartementen, locatie Kortonjo aan de Herman Gorterweg te Eindhoven.

Met vriendelijke groet,  
  
manager Funding & Capital markets

Wooninvesteringsfonds  
Utrechtseweg 129  
Postbus 12  
3700 CA Utrecht

F (030) 698 59 01  
[www.wooninvesteringsfonds.nl](http://www.wooninvesteringsfonds.nl)  
KvK 27180607

Van: n  
Verzonden: 29 oktober 2013  
Aan:  
Onderwerp: Aanbieding complexgewijze verkoop Kortonjo - Stichting Vitalis Sociale Woonvormen  
Geacht

Stichting Vitalis Sociale Woonvormen (hierna: VSW) is voornemens de 73 woonzorgappartementen die zij in eigendom heeft in locatie Kortonjo (Herman Gorterweg te Eindhoven) als één geheel te verkopen. Het betreffen deels sociale (DAEB) huurappartementen en deels commerciële (niet-DAEB) appartementen en zijn geschikt voor senioren mede in verband met het specifieke zorgconcept dat aan de bewoners geleverd wordt. De zorgappartementen maken onderdeel uit van een groter appartementencomplex vertegenwoordigd in een VVE (VVE Kortonjo). VVE Kortonjo is een appartementencomplex (1974) van 13 verdiepingen en bestaat uit 214 woonappartementen en 5 logeerappartementen. Tot 2000 was het gehele complex eigendom van VSW en verhuurde zij de woonappartementen reeds aan senioren met een zorgindicatie. In 2000 heeft splitsing van het complex plaatsgevonden en is VSW begonnen met uitboding van de appartementen aan huurders/particulieren.

Overeenkomstig de circulaire 2013-2 verkoop corporatiewoningen van het ministerie van BZK wordt dit complex aangemerkt als verkoop van woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens. In dat geval dienen de woningen ondermeer aangeboden te worden aan het Wooninvesteringsfonds.

Zoals met u telefonisch besproken dien ik namens VSW langs deze weg een verzoek in te beoordelen of het Wooninvesteringsfonds in algemene zin belangstelling heeft om deze woonzorgappartementen af te nemen tegen marktconforme condities. In dat geval zal een nadere aanvraag hiertoe aan het Wooninvesteringsfonds worden uitgewerkt. Mocht u voor deze beoordeling nog nadere informatie wensen dan kunt u contact met ondergetekende opnemen.

In afwachting van uw reactie.  
  
Met vriendelijke groet,

.....contoller  
locatie Benuurcentrum  
Vijfde Eindhovenseweg 7  
T  
M  
E  
W [www.vitalisgroep.nl](http://www.vitalisgroep.nl)  
Postadres: Postbus 6100, 5600 EA Eindhoven  
Recektadres: Herman Gorterweg 30, 5604 SB Eindhoven

-----  
Bent u niet de beoogde geadresseerde of is de inhoud van dit mailbericht niet voor u bestemd, dan verzoeken wij u dit bericht per omgaande te wijzen u erop dat u geen recht heeft de inhoud van dit bericht te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de beoogde geadresseerde. Vitalis Woonzorg Groep is niet verantwoordelijk voor de inhoud, volledige en tijdige verzending/ontvangst van dit e-mailbericht.

-----  
E-mailverkeer van en naar Vitalis Woonzorg Groep wordt gecontroleerd op inhoud door SurfControl en op virussen door McAfee WebShield. Vitalis

Van:  
Verzonden:  
Aan:

CC:  
Onderwerp: **Bestuur Wonen dd. 19 december 2013**

Beste collega's,

Zoals jullie reeds in het ED hebben kunnen lezen, zijn wij druk doende de laatste nog in ons eigendom zijnde appartementen van het woonzorgcomplex Kortonjo te verkopen. Het besluit tot uitponding is reeds in 2000 genomen, met toepassing van de toen geldende regels, maar ook nu moet klaarblijkelijk weer de hele verkoopprocedure worden gevolgd.

Ik verneem gaarne in ons eerstvolgend overleg van jullie of jullie het op prijs stellen formeel te worden uitgenodigd voor een bieding of dat jullie hiervoor geen belangstelling hebben.

Tot het verstrekken van een nadere toelichting ben ik uiteraard gaarne bereid.

Met collegiale groet,

Bestuur  
Vitalis WoonZorg Groep  
T  
E

W [www.vitaliswz.nl](http://www.vitaliswz.nl)  
Postadres : Postbus 4100, 5604 EC Eindhoven  
Bezoekadres: Herman Gorterlaan 300, 5644 SR Eindhoven

*Waanbedrijf heeft geen  
belangstelling en formeel te  
worden uitgenodigd voor een  
bieding*

=====  
Bent u niet de beoogde geadresseerde of is de inhoud niet voor u bestemd, dan verzoeken wij u dit bericht per omgaande weg terug te sturen naar de afzender onder vermelding: vergissing.  
Wij wijzen u erop dat u geen recht heeft de inhoud van dit bericht te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de beoogde geadresseerde.  
Vitalis WoonZorg Groep is niet verantwoordelijk voor de inhoud, volledige en tijdige verzending/ontvangst van dit e-mailbericht.

-----  
E-mailverkeer van en naar Vitalis WoonZorg Groep wordt gecontroleerd op inhoud door SurfControl en op virussen door McAfee Webshield. Vitalis WoonZorg Groep is nooit verantwoordelijk of aansprakelijk voor schade of virussen, die door dit bericht wordt toe- of overgebracht.

Van:   
 Verzonden: 18 december 2013 15:30  
 Aan:   
 Onderwerp: FW: Bestuurlijk Overleg Wonen dd. 19 december 2013  
 Voor het dossier.

Van:   
 Verzonden: 18 december 2013 15:19  
 Aan:   
 Onderwerp: RE: Bestuurlijk Overleg Wonen dd. 19 december 2013

Hallo  
In je mailtje klinkt enige vorm van frustratie door. Ik begrijp dat  
Ik wil je laten weten dat woonsichting ~~thuis~~ <sup>thuis</sup> geen belangstelling heeft voor het uitbrengen van een biederig

Met vriendelijke groet  
Woonsichting 'thuis'

-----bestuurder

Van:   
 Verzonden: 18 december 2013 15:19  
 Aan:   
 CC:   
 Onderwerp: Bestuurlijk Overleg Wonen dd. 19 december 2013

Beste collega's,  
Zoals jullie reeds in het ED hebben kunnen lezen, zijn wij druk doende de laatste nog in ons eigendom zijnde appartementen van het woonzorgcomplex Kortonjo te verkopen. Het besluit tot uitpanding is reeds in 2000 genomen, met toepassing van de toen geldende regels, maar ook nu moet klaarblijkelijk weer de hele verkoopprocedure worden gevolgd.

Ik verneem gaarne in ons eerstvolgend overleg van jullie of jullie het op prijs stellen formeel te worden uitgenodigd voor een biederig of dat jullie hiervoor geen belangstelling hebben.

Tot het verstrekken van een nadere toelichting ben ik uiteraard gaarne bereid.

Met vriendelijke groet

Voorzitter Raad van Bestuur  
Vitalis WoonZorg Groep

W [www.vitalisgroep.nl](http://www.vitalisgroep.nl)  
Postadres Postbus 4100, 5604 EC Eindhoven  
Bureaoadres Herman Gorterlaan 300, 5644 SR Eindhoven

-----

Bent u niet de beoogde geadresseerde of is de inhoud van dit mailbericht niet voor u bestemd, dan verzoeken wij u dit bericht per omgaande te wijzen u erop dat u geen recht heeft de inhoud van dit bericht te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de beoogde geadresseerde. Vitalis WoonZorg Groep is niet verantwoordelijk voor de inhoud, volledige en tijdige verzending/ontvangst van dit e-mailbericht.

-----

E-mailverkeer van en naar Vitalis WoonZorg Groep wordt gecontroleerd op inhoud door SurfControl en op virusen door McAfee WebShield. Vitalis

-----

Van:   
 Verzonden: woensdag 18 december 2013 15:29  
 Aan:   
 Onderwerp: r w: Bestuurlijk Overleg Wonen dd. 19 december 2013  
 Voor het dossier.

Van:   
 Verzonden: 18 dec  
 Aan:   
 Onderwerp: RE: Bestuurlijk Overleg Wonen dd. 19 december 2013

Di,   
 Je hoeft wooninc. Niet formeel uit te nodigen voor een bieding op het woonzorgcomplex Kortonjo.  
 Tot morgen;  
 Vriendelijke groet

Wooninc.  
 Van:   
 Verzonden: 18 december 2013 10:58  
 A:

Onderwerp: Bestuurlijk Overleg Wonen dd. 19 december 2013

Beste collega's,  
 Zoals jullie reeds in het ED hebben kunnen lezen, zijn wij druk doende de laatste nog in ons eigendom zijnde appartementen van het woonzorgcomplex Kortonjo te verkopen. Het besluit tot uitpanding is reeds in 2000 genomen, met toepassing van de toen geldende regels, maar ook nu moet klaarblijkelijk weer de hele verkoopprocedure worden gevolgd.  
 Ik verneem gaarne in ons eerstvolgend overleg van jullie of jullie het op prijs stellen formeel te worden uitgenodigd voor een bieding of dat jullie hiervoor geen belangstelling hebben.  
 Tot het verstrekken van een nadere toelichting ben ik uiteraard gaarne bereid.  
 Met collegiale groet

Bestuur van Bestuur  
 Woonzorg Groep

W [www.vitaliswz.nl](http://www.vitaliswz.nl)  
 Postadres: Postbus 4100, 5604 EC Eindhoven  
 Bezoekadres: Herman Gebrüen 100, 5644 SR Eindhoven

Bent u niet de beoogde geadresseerde of is de inhoud van dit mailbericht niet voor u bestemd, dan verzoeken wij u dit bericht per oongaande te wijzen u erop dat u geen recht heeft de inhoud van dit bericht te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de beoogde geadresseerde. Vitalis Woonzorg Groep is niet verantwoordelijk voor de inhoud, volledige en tijdige verzending/ontvangst van dit e-mailbericht.

E-mailverkeer van en naar Vitalis Woonzorg Groep wordt gecontroleerd op inhoud door SurfControl en op virussen door McAfee WebShield. Vitalis

## nederland

## Haagse liefde voor toetsen bekoeld

Parlement was jarenlang voor meer meetmomenten op school, nu is de toetscultuur doorgeslagen

Hanne Obbink

"Het is gewoon een verschuiving van rechts naar links", zegt Pvdv-Kamerlid Harjo Beertema en niet zo verrassend: hij betreurt dat linderdaad is er een opmerkelijke omvang gaande. Twee kabinetten lang, steunde de Tweede Kamer alle plannen om scholen te verplichten vakket te toetsen en dit toetsen ook zwaarder te laten wegen. Nu is op een niet meer. Wat is er veranderd?

Niet veranderd is de functie van het kabinet. Staatssecretaris Sander Dekker (VVD) gaat verder op de weg die CDA'er Marja van Bijsterveldt al was ingeslagen: eerst als staatssecretaris en later als minister. De Cito-eindtoets moet verplicht worden voor alle basisscholen, vond Van Bijsterveldt, en de gemiddelde score op die toets moet 1,6 punt omhoog. Het voortgezet onderwijs moet een rekentests krijgen, als onderdeel van het eindexamen.

Die plannen zijn al een paar jaar oud en stuiten in de Kamer destijds nauwelijks op verzet. Dekker hoefde ze alleen maar uit te werken en in te voeren, zo leek het in het onderwijs zelf - onder leraren, schooldirecteuren, ouders en zelfs toetsmakers - klonk weliswaar kritiek op de 'doorgeslagen toetscultuur', maar tot de Kamer drong die niet door.

Nu wel. Het ene na het andere plan wordt afgeschoten. In het voorjaar sneuvelde het plan om de



Een leerling van groep 6 maakt de Cito-toets. Foto: Flip Kraayen

Cito-eindtoets verplicht te stellen. Een maand geleden haalde de Kamer een streep door het streven naar een hogere gemiddelde Cito-score en ook besloot ze dat de kleutertests (waarnaar Marja van Bijsterveldt onderzoek wilde doen) er niet komt. Deze week rees twijfel onder Kamerleden over de rek-

nets, nádat verschillende deskundigen er harde dingen over hadden gesproken.

Een kwestie van voortschrijdend inzicht? Volgens Pvdv-beertema niet. Het moet op school weer, meer om kennis draalen en minder om vaardigheden, zegt hij. En kennis moet nu eenmaal getoetst worden,

zegt Beertema. "Daar is niets tegen, hoor."

Dat laatste spreken andere fracties niet tegen. Maar de toetsen die Den Haag het onderwijs wil opleggen zijn vaak niet bedoeld om prestaties van leerlingen in beeld te brengen, zegt D66'er Paul van Meenen, maar om scholen af te rekenen.

"Daar zijn ze niet geschikt voor. En ze brengen scholen in de verleiding zwakke leerlingen te weren, omdat die hun resultaten drukken."

Die waarschuwing was de afgelopen jaren ook al te horen, maar alleen buiten de Kamer. Waarom nu ook erinnen? Beertema wijt het aan de invloed van links. Van Meenen oppert dat het misschien samenhangt met het feit dat de Tweede Kamer nu meer leden telt die uit het onderwijs afkomstig zijn. Zoals hijzelf en trouwens ook Beertema.

## 'School komt in verleiding zwakke leerling te weren'

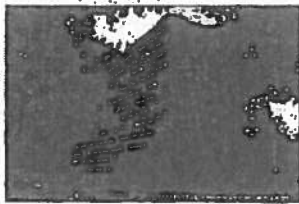
De grootste onslag is te zien bij het CDA. De CDA-fractie neemt soms zelfs het voortouw om de plannen van een CDA-minister van tafel te krijgen: Zag die minister het verkeerd?

Nee, zegt CDA-Kamerlid Michel Rog (oud-moeder van de lerarenvakbond van het CNV). "Maatregelen van verschillende kabinetten om de onderwijskwaliteit te verbeteren zijn buitengewoon succesvol geweest; er zijn veel minder zwakke scholen", zegt hij. "Dan moet je de politieke moed hebben op je schouders terug te keren. De toetscultuur is inderdaad door, geslagen, en die wil ik doorbreken", aldus de CDA'er.

## OPENBARE AANBIEDING

## Beschrijving

Stichting Vitalis Sociale Woonvormen is eigensar van 73 appartementen in woonzorgcomplex "Kortonjo" aan de Herman Gorterlaan te Eindhoven. Naast deze woningen zijn 146 appartementen in het woonzorgcomplex in particulier bezit en maakt ze deel uit van Vereniging van Eigenaren "Kortonjo" te Eindhoven. Stichting Vitalis Sociale Woonvormen biedt deze advertentie als één geheel openbaar te koop aan. De 73 appartementen zijn grotendeels in verhuurde staat.



## Adressen

De aangeboden adressen betreffen Herman Gorterlaan 3 tm 21, 27, 31, 33, 35, 37, 45, 59 tm 5, 71, 73, 79, 87, 89, 107, 109, 113, 117, 119, 121, 129, 135, 141, 147, 159, 163; 167, 179, 181, 183, 187, 189, 211, 215, 219, 221, 233, 253, 259, 273, 275, 297, 299, 301, 321, 323, 325, 333, 337, 347, 351, 359, 371, 377, 383/385, 387, 389, 401, 405, 407, 423, 425 (alleen oneven nummers) te Eindhoven.

## Verkoopprocedure

Meer dan 10% van de woningen betreffen woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De complexwijze verkoop van de 73 appartementen wordt door het ministerie van SZW geclassificeerd als sociaal bezit (Daeb). Als gevolg daarvan is de verkoopprocedure van hiet complex gebonden aan specifieke regelgeving van het ministerie van SZW. Nadere informatie omtrent de verkoopprocedure is in MG circulaire 2013-02 en regeling van de verkoop van wooneigendommen te vinden.



## Meer informatie

Nadere informatie over de locatie vindt u op: [www.vitalisgroep.nl/vitalis-kortonjo.html](http://www.vitalisgroep.nl/vitalis-kortonjo.html)

De plattegronden van ieder type appartement kunt u vinden op:

[www.vitalisgroep.nl/plattegronden/plattegronden-vitalis-kortonjo.html](http://www.vitalisgroep.nl/plattegronden/plattegronden-vitalis-kortonjo.html)

## Vragen?

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mw. Ir. J.M.P. van Rooij MBA MRICS, Directeur, Vastgoed van Vitalis Zorggroep bereikbaar op 040-293 35 55.

U kunt uw belangstelling schriftelijk bekend maken voor 31 december 2013 aan Vitalis Sociale Woonvormen c.v. / mw. Ir. J.M.P. van Rooij MBA MRICS, Directeur Vastgoed Postbus 3100 5604 EC Eindhoven.

De afbeelding en de afbeelding van deze advertentie wordt niet op zijn gesteld

vitalis woonzorg groep

## Bewoners denken mee over ontwerp duurzame buurt

Cradle to Cradle-woonwijk in Berkel

Cocky van Lierp, architect en directeur van de stichting Cradle to Cradle, is de hoofdarchitect van de duurzame woonwijk in Berkel.

In Berkel en Rodenrijs wordt komend jaar de eerste recycleerbare woonwijk alle materialen en grondstoffen kunnen opsluwt worden gebruikt zonder milieuschade of kwaliteitsverlies. Het gaat om dertig woonhuizen, ontworpen volgens het principe Cradle to Cradle (C2C). Dat concept gaat uit van een gesloten kringloop en materialen uit de buurt. Kern is 'dingen' niet minder slecht maar beter maken. Het omvat ook gebruik van hernieuwbare energie, respect voor het landschap en voor de diversiteit van planten en dieren in de omgeving.

Prototype voor de wijk is het woonhuis 'Recht op wind', dat architect en emeritus hoogleraar bouwtechniek Joke Post samen met architectenbureau Arcoalko heeft gebouwd aan het riviertje de Rode in Berkel.

ERA Concept uit Zoetermeer gaat de nieuwe woonwijk bouwen. De gemeente Lansingerland, waar Berkel en Rodenrijs onder valt, is op

1 oktober een intentieovereenkomst getekend. Voor geïnteresseerde toekomstige bewoners is er komende week, 10 december, een workshop. Er hebben zich al vijftig serieuze gegadigden voor de C2C-huizen, gemeld.

Post verwacht dat de contracten over een half jaar kunnen worden getekend, waarna de bouw van de wijk kan beginnen. Het project krijgt de naam AC, Twee Cs, staan voor Cradle to Cradle, de andere twee voor Comfort en Co-design, want de toekomstige bewoners denken zelf mee over het ontwerp van hun huizen, die ze in collectief particulier opdrachtgeverschap, gaan ontwikkelen. Ze hebben medezeggenschap over de grootte en vorm van de woningen, de indeling, afwerking en installaties.

De huizen, die tussen de twee en half en vijf ton gaan kosten, moeten voldoen aan de normen van de dorpkern Berkel, in de huizeenplan en recreatiegebied De Groenboom.

DE VERDIEPING, 10/11  
Recycle-primair aan de Rotta



kenmerk: RvB/LR/SP/14.073  
Eindhoven, 19 februari 2014  
blad 9 van 11

nr. 8

**Bijlage 4:** Zienswijze gemeente Eindhoven



**gemeente Eindhoven**

**VERZONDEN 7 FEB 2014**

Retouradres Postbus 9050, 5600 RB Eindhoven

Stichting Vitalis Sociale Woonvormen  
T.a.v. de heer de l  
Postbus 4100  
5604 EC EINDHOVEN

Gebiedsontwikkeling, Stedelijk  
Behandeld door  
Telefoon (040)  
Uw brief van 19 november 2013  
Uw kenmerk RVB/LR/RS/B.13.903  
Ons kenmerk 14uit0037  
5 februari 2014

Betreft zienswijze gemeente Eindhoven inzake verkoop appartementen locatie Kortonjo.

Geachte heer,

Middels bovengenoemde brief verzoekt u de gemeente Eindhoven tot het verstrekken van haar zienswijze voor de verkoop van 73 appartementen in de locatie Kortonjo door Stichting Vitalis Sociale Woonvormen (VSW) aan de Stichting Rabobank Pensioenfonds. Dit verzoek vindt plaats op grond van artikel 11d van het BBSH.

Zoals u in uw brief aangeeft heeft u reeds in 1999 van het Ministerie van VROM toestemming gekregen voor de verkoop van de appartementen in het complex Kortonjo. Hieraan heeft toendertijd ook een positieve zienswijze van onze gemeente aan ten grondslag gelegen. In het kader van de volkshuisvesting hebben wij geen bezwaren tegen de voorgenomen verkoop, aangezien:

- de 73 appartementen behouden blijven voor de doelgroep senioren, waarbij er een vernieuwend woonzorgconcept wordt ontwikkeld en aangeboden in samenwerking met VSW en de Vitalis Zorg Groep;
- er in Eindhoven een voldoende grote kernvoorraad is ten opzichte van de doelgroep van beleid.

Gezien het bovenstaande, en er vanuit gaande dat u de procedure op een juiste manier heeft gevolgd, heeft de gemeente Eindhoven dan ook een positieve zienswijze op de verkoop van de 73 appartementsrechten aan Stichting Rabobank Pensioenfonds.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Eindhoven,

 Gemeentesecretaris

Bezoekadres Kennedyplein 200  
5611 ZT Eindhoven  
www.eindhoven.nl

Ingekomen d.d. - 7 FEB 2014
Ingekomen door
Ingekomen door
Bevestigd door
Bevestigd door

Postadres Postbus 9050  
5600 RB Eindhoven  
info@eindhoven.nl  
Telefoon 14 040



nr. 9

Eindhoven, 3 december 2017

kenmerk: P  
doorkiesn  
e-mail:

onderwerp: **Voorgenomen verkoop appartementen Kortonjo**

Beste huurder,

Zoals in de bijeenkomst van 27 november jl. medegedeeld is Vitalis Sociale Woonvormen voornemens haar huurappartementen te verkopen. Tijdens deze bijeenkomst is medegedeeld dat er voor u als huurder bij een mogelijke verkoop niets wijzigt aan het zorg- en dienstverleningsconcept.

In het kader van deze voorgenomen verkoop, dient Vitalis volgens procedure formeel een tweetal zaken aan u, als huurder, voor te leggen.

#### Interesse

Om tot verkoop van de huurwoningen over te kunnen gaan, dient Vitalis haar appartementen (opnieuw) te koop aan te bieden aan de zittende huurders. Het aanbieden van de woning is conform procedure Ministerie BZK. Indien u interesse heeft in de aankoop van uw appartement vernemen wij dit graag.

#### Zienswijze

Daarnaast dient Vitalis goedkeuring te vragen aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 11d van het BBSH. Onderdeel van deze goedkeuring is dat u als huurder een positieve zienswijze verstrekt bij de voorgenomen verkoop. In de bijlage bij deze brief hebben we een antwoordformulier gevoegd waarmee u uw zienswijze kunt aangeven. Wij verzoeken u vriendelijk de zienswijze voor 15 december te retourneren in bijgaande antwoordsenveloppe bij de receptiebalie van Kortonjo.

Indien wij voor 15 december a.s. niets van u vernemen, gaan wij ervan uit dat u geen interesse heeft in de aankoop van uw appartement en dat wij uit mogen gaan van uw positieve zienswijze op de voorgenomen verkoop.

Mocht u vragen hebben, kunt u contact opnemen met mevrouw [naam] te bereiken op het telefoonnummer [nummer].

Met vriendelijke groet,

Directie



Aan de huurders van  
Vitalis  
in de locatie Kortonjo

Eindhoven, 16 december 2013

kenmerk: MvdS  
documentnummer:  
e-mail: i.t.

onderwerp: **extra voorlichtingsbijeenkomst voor de huurders van Vitalis**

Geachte huurder van Vitalis,

Op 3 december 2013 heeft u als huurder van Vitalis een schrijven gekregen met daarin de vraag of u interesse heeft in de aankoop van uw appartement en uw zienswijze op de verkoop aan Syntrus Achmea.

Wij hebben inmiddels een aantal signalen gekregen dat er over bovenstaande nog vragen zijn en daarom willen wij u graag uitnodigen voor een extra voorlichtingsbijeenkomst.

Wij nodigen u uit op donderdag 19 december van 14.00 t/m 15.00 uur in de Kerkzaal van Kortonjo. Tijdens deze bijeenkomst zullen wij dan ingaan op de vragen die u graag nog beantwoord wilt hebben.

Verder willen wij de mogelijkheid om uw interesse te tonen voor de aankoop van uw appartement en uw zienswijze op de verkoop verlengen tot en met 30 december 2013.

Met vriendelijke groet,

nr. 9

**Bewoners van locatie Kortonjo**

Eindhoven, 21 oktober 2013

kenmerk:   
doorkiesnummer:   
e-mail:   
telefoon:

onderwerp: **uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 27 november a.s.**

Aan de bewoners van Kortonjo,

Vitalis heeft, zoals u weet in 2000 besloten om de appartementen van Kortonjo te verkopen. Op dit moment zijn er 132 appartementen verkocht en zijn er nog 73 appartementen in het bezit van Vitalis.

Onlangs heeft pensioenbelegger Syntrus Achmea interesse getoond om deze 73 appartementen van Vitalis in Kortonjo te kopen.

Syntrus Achmea is een gerenommeerde betrouwbare Institutionele belegger die namens pensioenfondsen op de lange termijn investeert in onder andere zorgvastgoed. Zij hebben te kennen gegeven dat zij de bestemming en het zorg- en dienstverleningsconcept van Kortonjo willen behouden.

Met deze nieuwe ontwikkeling zijn er ook mogelijkheden voor de overige eigenaren om hun appartement te verkopen.

Voor Vitalis maar ook voor Syntrus Achmea is het heel belangrijk dat Vitalis de zorg en service in Kortonjo blijft leveren en dat de bewoners dezelfde zorg en service blijven ontvangen, zoals ze dat van Vitalis gewend zijn.

Vitalis heeft een aantal belangrijke uitgangspunten genoemd die in dit verkoopproces van groot belang zijn.

1. De kwaliteit van zorg- en dienstverlening blijft minimaal hetzelfde. Vitalis blijft aanbieder van de zorg- en dienstverlening.
2. De verkoop van de appartementen van Vitalis heeft geen invloed op de huursituatie van de zittende huurders.

Eindhoven, 21 oktober 2013  
blad 2 van 2

We begrijpen dat een mogelijke verkoop van Vitalis aan Syntrus Achmea vragen bij u op kan roepen. Wij nodigen u daarom graag uit voor een informatiebijeenkomst op dinsdag 27 november om 15.00 uur in de Kerkzaal van Kortonjo. Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u over de plannen en bent u in de gelegenheid om al uw vragen te stellen.

Met vriendelijke groet,

directeur Kortonjo

directeur Vastgoed

Aan de bewoners van Vitalis Kortonjo

Eindhoven, 21 november 2013

kenmerk:  
doorkies  
e-mail:

onderwerp: **voorlichtingsmiddag op 27 november**

Geachte bewoners,

In oktober hebben wij u geïnformeerd over de mogelijke verkoop van de Vitalis appartementen in Kortonjo en u uitgenodigd op 27 november om 15.00 uur in de Kerkzaal van Kortonjo.

Graag willen wij u herinneren aan de uitnodiging en ingaan op de inhoud van de bijeenkomst om de verwachtingen van deze voorlichtingsmiddag realistisch te houden.

Het is een bijeenkomst voor alle bewoners (eigenaren, huurders, huurders van Vitalis) waar we algemene informatie geven over de voorgenomen plannen en nog niet in kunnen gaan op persoonlijke situaties. Ook kunnen op deze bijeenkomst nog geen aankoop prijzen genoemd worden omdat hier nog geen duidelijkheid over is. We gaan tijdens de voorlichtingsmiddag in op de vraag waarom Vitalis van plan is deze stap te zetten, waarom Syntrus Achmea interesse heeft in de appartementen van Kortonjo en of er iets gaat veranderen in de zorg- en dienstverlening en natuurlijk wat de uitgangspunten zijn voor eventuele wijzigingen in de servicekosten en het verkoopproces.

U krijgt voldoende gelegenheid om vragen te stellen, echter aankooprijzen en vragen over persoonlijke situaties kunnen op 27 november niet besproken worden.

We hopen u te ontmoeten op de 27 november om 15.00 uur in de Kerkzaal.

Met vriendelijke

Directeuri

directeuri vastgoed



**Zienswijze voorgenomen verkoop appartementen Kortonjo**

Stichting Vitais Sociale Woonvormen is voornemens de appartementen voor zover in haar eigendom te verkopen. De voorwaarden waaronder deze verkoop plaatsvindt zijn mij toegelicht.

Naar aanleiding hiervan:

Verstrek ik hierbij mijn positieve zienswijze

Verstrek ik een negatieve zienswijze om de volgende reden:

.....  
.....  
.....  
.....

(aankruisen wat van toepassing is)

Naam:

..... ✓

Adres:

.....

Telefoonnummer:

.....

.....

**U kunt bijgaande antwoordenvolpoe inleveren bij de receptie van Kortonjo.**

**Graag voor 30 december a.s.**