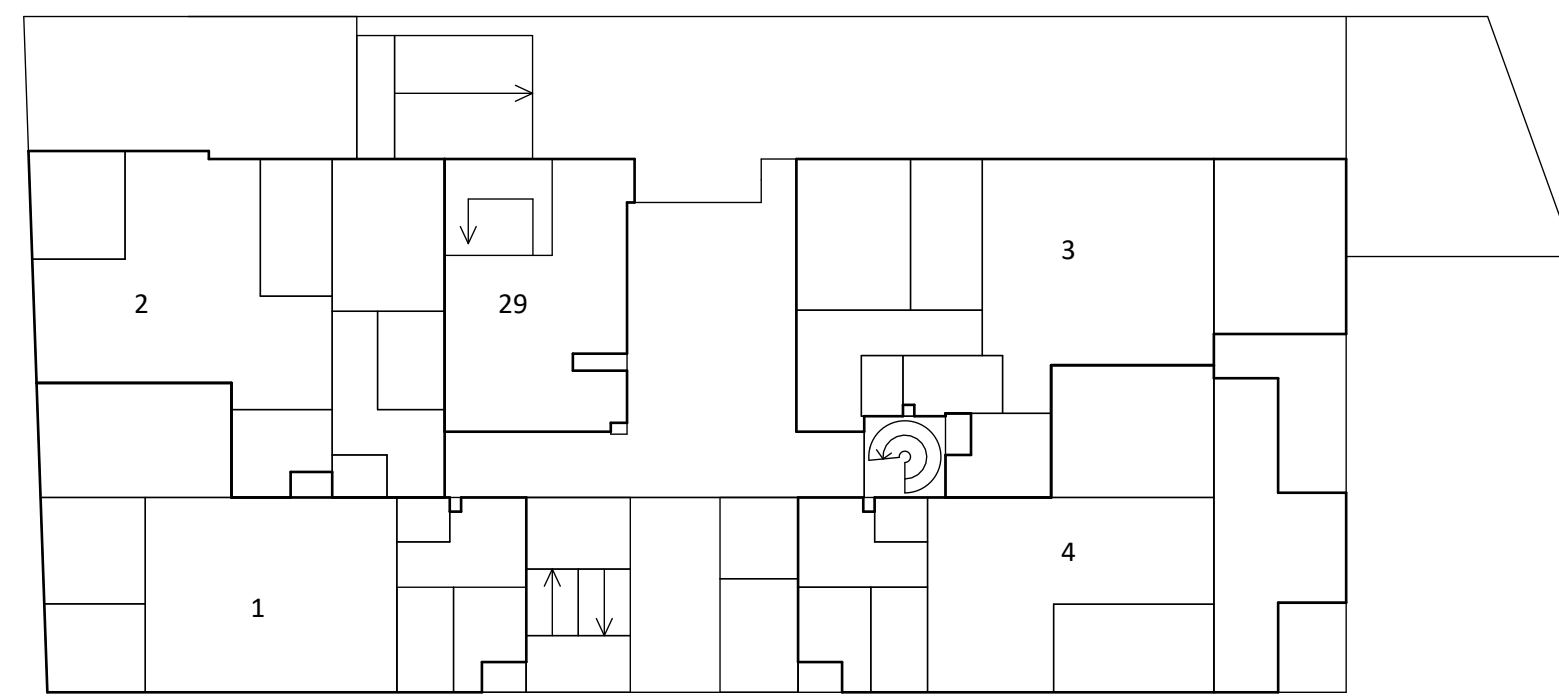


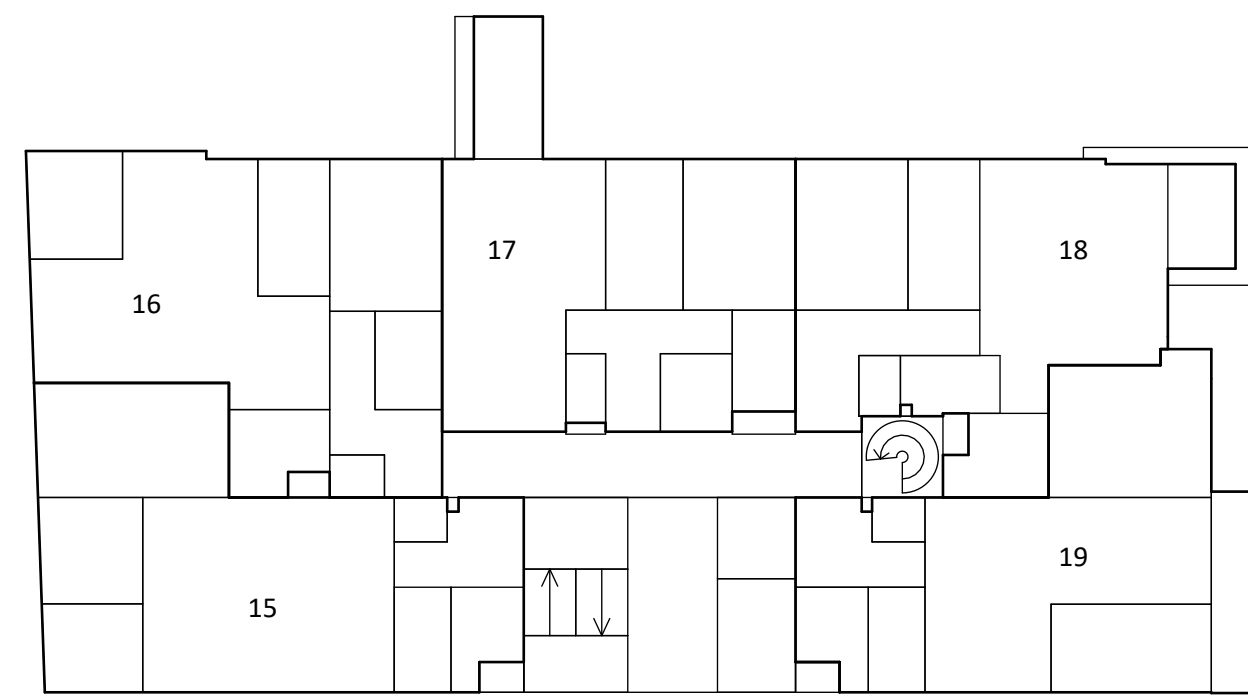
00-begane grond



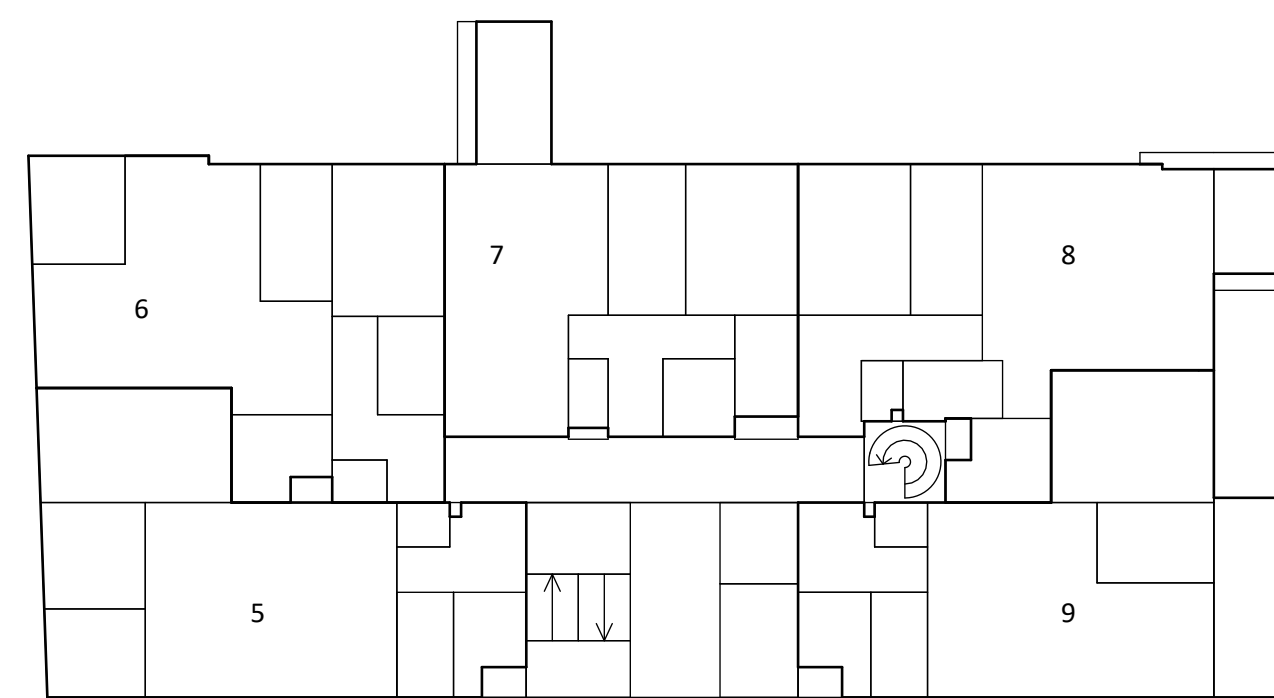
situatietekening-1:1000



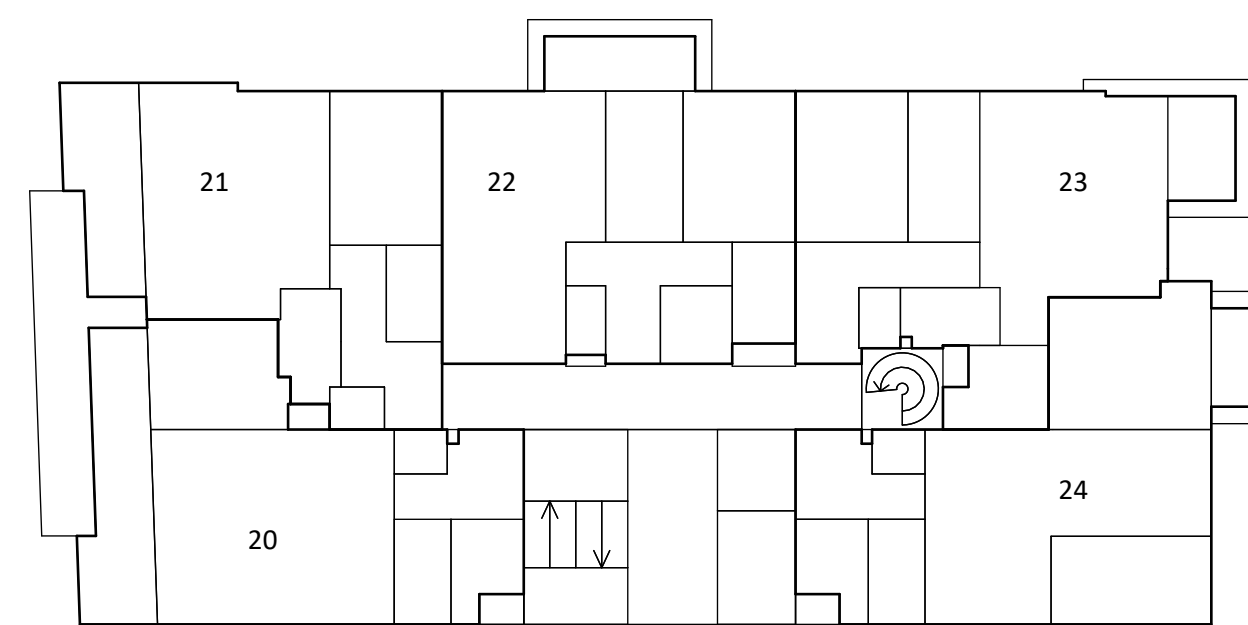
01-eerste verdieping



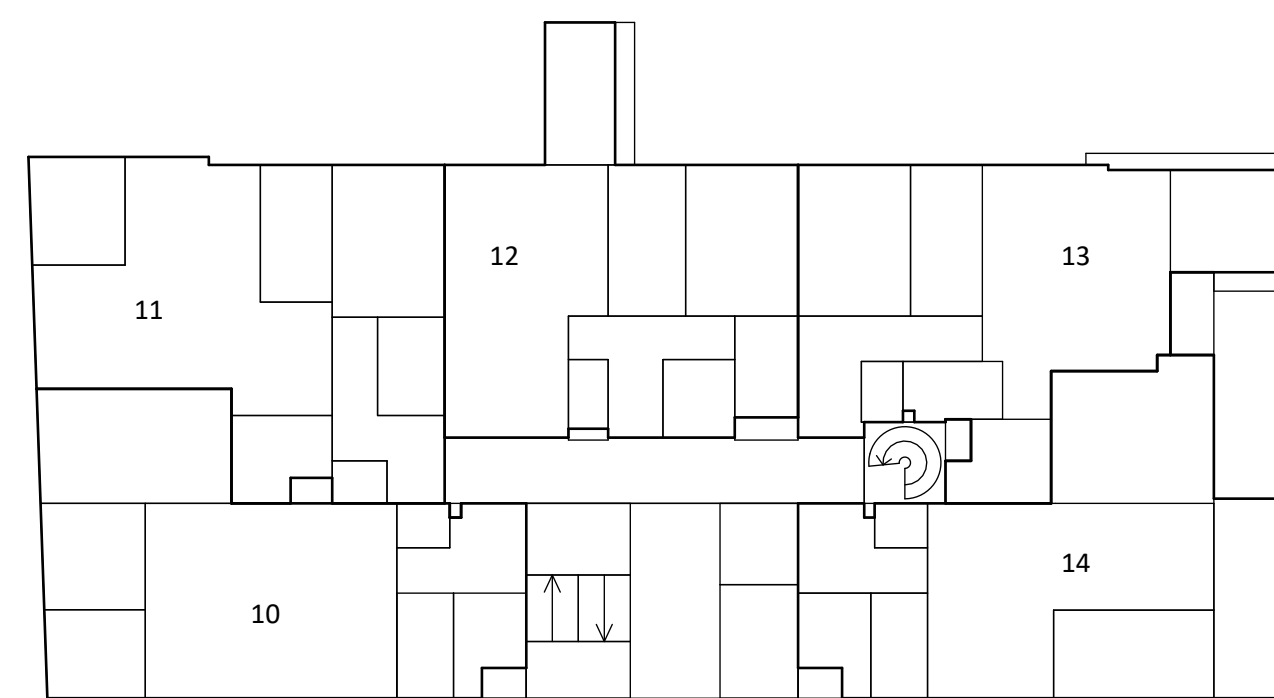
04-vierde verdieping



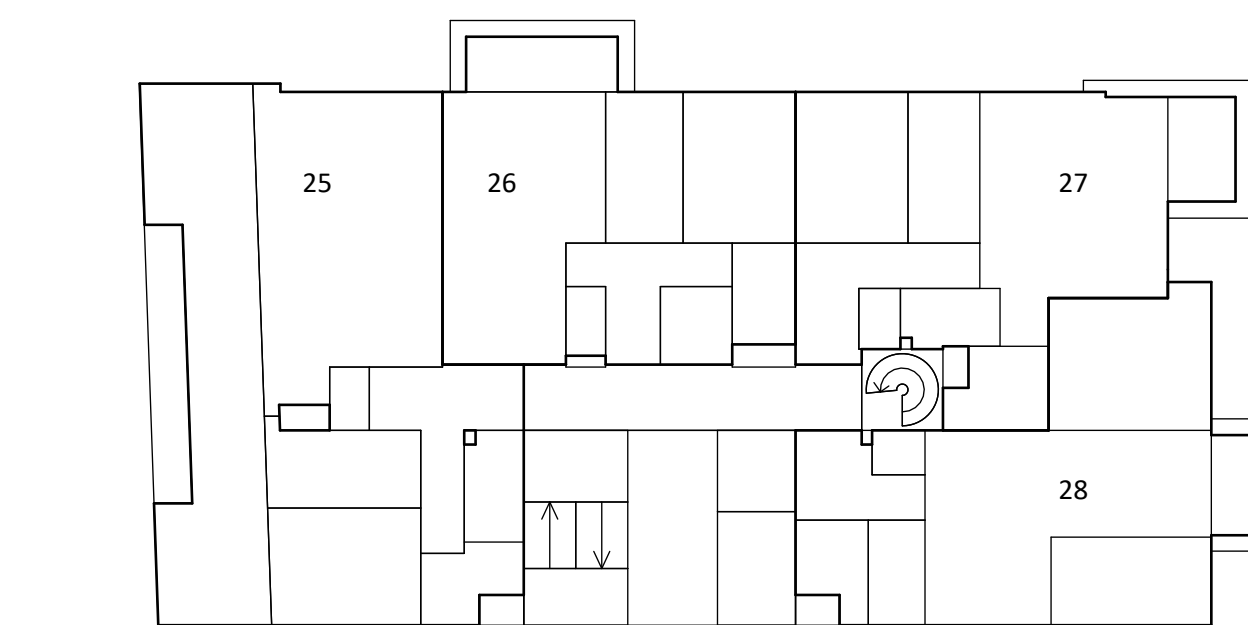
02-tweede verdieping



05-vijfde verdieping



03-derde verdieping



06-zesde verdieping



Voorgenomen splitsing in 43 appartementsrechten van het kadastrale perceel:

Gemeente: Rotterdam  
Perceel: RTD10-AB-2006

gewaarmerkt  
d.d.:  
de notaris

**230**  
kadastrale splitsingstekening **tekening**  
0485 **nummer**  
Via Insulae, Rotterdam **naam**  
GetYourKikx, Sustain Real Estate Consultancy **klant**  
Definitief Ontwerp **fase**  
A1 **formaat**  
1:200 **schaal**  
29.04.2026 **datum**

**DEFINITIEF**

**NB:**

**-getekende koopovereenkomst met gemeente;**

**-indienen splitsingstekening bij kadaster;**

**-goedkeuring gemeente i.v.m. splitsing/verkoop? (zie art. 14 Alg. Voorwaarden gemeente);**

**- wie wordt de eerste bestuurder? (art. 71);**

**Aangepast concept d.d. 29 april 2026**AKTE VAN SPLITSING

Project Via Insulae te Rotterdam

2025B25154WB

Vandaag, \*\*\*tweeduizend zes en twintig, verscheen voor mij, Mr Stella Blom, notaris te Rotterdam:

mevrouw \*\*\* te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Jacob Anton van Adrichem, geboren te Schiedam op een februari negentienhonderdeenennegentig, te dezer zake woonplaats kiezende te Benjamin Franklinstraat 513, 3029 AC Rotterdam, die bij het verlenen van de volmacht handelde als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vrouwe Zes B.V., statutair en feitelijk gevestigd te Benjamin Franklinstraat 513, 3029 AC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83576770;

- Vrouwe Zes B.V., voornoemd, hierna ook te noemen: "**Vrouwe Zes B.V.**".

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat Vrouwe Zes B.V. wil overgaan tot SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN van het hierna vermelde registergoed en gaf daartoe te kennen als volgt:

**DOEL VAN DEZE AKTE**

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

**VERKLARINGEN VOORAF**

1. Vrouwe Zes B.V. is rechthebbende van:
  - de eigendom van een perceel bouwgrond, gelegen te Rotterdam, plaatselijk bekend Insulindestraat 240-248, bestemd voor de bouw van een appartementencomplex bestaande uit acht en twintig woningen, een commerciële ruimte, parkeergarage, fietsenstallingen en bergingen, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AB nummer 2006, ter grootte van zevenhonderd zes en zestig vierkante meter (766m<sup>2</sup>);
  - terzake voormeld registergoed bestaat een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.
  - Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere

aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan: de gemeente Rotterdam;

- hierna ook te noemen: het "**registergoed**".

2. Vrouwe Zes B.V. wenst over te gaan tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 5:107 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
3. Aan deze akte is daartoe een uit \*\*\*één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de Arabische cijfers de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.  
De splitsingstekening wordt als **BIJLAGE 1** in kopie aan deze akte gehecht. Een afschrift van deze tekening is op \*\*\* tweeduizend zes en twintig door de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen onder **depotnummer** \*\*\* en voldoet bij en krachtens de wet gestelde vereisten, zulks blijktens een verklaring van bedoelde bewaarder, tevens inhoudende dat de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken perceel luidt \*\*\*-A. Deze verklaring blijkt uit het aan deze akte als **BIJLAGE 2** te hechten stuk.
4. Op grond van het bepaalde in de thans geldende Huisvestingsverordening van de gemeente Rotterdam is geen vergunning vereist als bedoeld in de Huisvestingswet 2014.
5. \*\*\*Van de goedkeuring van de gemeente Rotterdam terzake de onderhavige splitsing, zulks op grond van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Rotterdam, blijkt uit een schrijven van die gemeente de dato \*\*\* met kenmerk \*\*\*, welk schrijven als **BIJLAGE 3** in kopie aan deze akte is gehecht.

#### **ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID**

Het registergoed is door Vrouwe Zes B.V. verkregen bij akte, op \*\*\*heden verleden voor de notaris-redacteur van deze akte, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.

#### **SPLITSING REGISTERGOED**

Het registergoed wordt bij dezen gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het in aanbouw zijnde gebouw omvattende acht en twintig woningen, een commerciële ruimte, parkeerplaats, fietsenstallingen en bergingen, te Rotterdam, Insulindestraat 240-248, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 2006, ter grootte van zevenhonderd zes en zestig vierkante meter

(766m2);

terzake voormeld registergoed bestaat een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan: de gemeente Rotterdam;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op eerste verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op eerste verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het veertien / driehonderd een en negentigste (14/.391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op eerste verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het veertien / driehonderd een en negentigste (14/.391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op tweede verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op tweede verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op tweede verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op tweede verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke

aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;

9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op tweede verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op derde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op derde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien / driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op derde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op derde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op derde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien/driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vierde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien/driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1

genoemde gemeenschap;

16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vierde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien/driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vierde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vierde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>)\* (\*\*\*) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vierde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien/driehonderd een en negentigste (13/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vijfde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vijfde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het elf/driehonderd een en negentigste (11/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vijfde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vijfde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en

- negentigste (12/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op vijfde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien/driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op zesde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het zeventien/driehonderd een negentigste (17/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op zesde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op zesde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het twaalf/driehonderd een en negentigste (12/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op zesde verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het dertien/driehonderd een en negentigste (13/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond en op de eerste verdieping, met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het negentien/driehonderd een en negentigste (19/391<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  30. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  31. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te

- Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
32. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  33. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  34. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  35. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  36. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  37. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
  38. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*,

- kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
39. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
40. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
41. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende een/driehonderd een en negentigste (1/391e) in de sub 1 genoemde gemeenschap;
42. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap;
43. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond met verder toebehoren, te Rotterdam, plaatselijke aanduiding nog onbekend, met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, complexaanduiding \*\*\*-A, uitmakende het een/driehonderd een en negentigste (1/391e) onverdeeld aandeel in de sub 1 genoemde gemeenschap.

De appartementsrechten behoren alle aan Vrouwe Zes B.V. toe.

### **REGLEMENT**

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Burgerlijk Wetboek zal gelden het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten (met uitzondering van de bijbehorende Annex 1 en met toepassing van de bijbehorende Annex 2), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor Mr H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160, met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna *vet en cursief* zijn aangegeven. Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:

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

#### Artikel 1

## Definities

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:
- a. Akte: *deze* akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - b. Appartementsrecht: een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
  - c. Artikel: een artikel van het Reglement;
  - d. Beheerder: de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
  - e. Bestuur: het Bestuur van de Vereniging;
  - f. Boekjaar: het boekjaar van de Vereniging;
  - g. Commissie: een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
  - h. BW: het Burgerlijk Wetboek;
  - i. Eigenaar: de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
  - j. Gebouw: het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
  - k. Gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
  - l. Gemeenschap: de in de Splitsing betrokken goederen;
  - m. Gemeenschappelijke Gedeelten: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
    - de Gemeenschappelijke Ruimten;
    - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
    - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
  - n. Gemeenschappelijke Ruimten:

- de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. Gemeenschappelijke Zaken:  
de roerende zaken die gelden als ‘toebehoren’ als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
  - p. Grond:  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
  - q. Huishoudelijk Reglement:  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
  - r. Jaarrekening:  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
  - s. Jaarverslag:  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
  - t. Meerjarenonderhoudsplan:  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
  - u. Onderappartementsrecht:  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
  - v. Ondereigenaar:  
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
  - w. Ondersplitsing:  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
  - x. Prive-gedeelte:  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - y. Raad van Commissarissen:  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
  - z. Reglement:  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
  - za. Reglement van Ondersplitsing:  
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - zb. Reservefonds:  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - zc. Splitsing:  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - zd. Vereniging:  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - ze. Vereniging van Ondereigenaars:  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van

- eigenaars;
- zf. Vergadering:  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. Voorzitter:  
de voorzitter van de Vergadering.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. **Het gebruik van een Prive-gedeelte mag niet in strijd met het bestemmingsplan zijn.** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs – **waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen** - is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.  
**In het kader van dit artikellid worden geluiden die, bij normaal gebruik, gevolg zijn van de reguliere exploitatie van het Appartementsrecht met index 29 niet aangemerkt als luidruchtigheid.**
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel **alook in opdracht van de Eigenaar of Gebruiker handelende derde(n)** het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

## Artikel 3

### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel, **zijn huisdieren of aan derden werkend in zijn opdracht**, kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

## Artikel 4

### Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

#### Artikel 5

##### Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 6

##### Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

##### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

### **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

#### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

*Iedere Eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.*

*Deze breukdelen zijn gebaseerd op de verhoudingen van de vloeroppervlakten van de onderscheidene Privé-gedeelten, waarbij de buitenruimten, zoals balkons en (dak)terrassen alsook de parkeerplaatsen en de bergingen voor de helft zijn meegenomen, zulks blijktens een berekening die als **BIJLAGE 4** aan deze akte wordt gehecht, opgemaakt door Moedersheim Moonen Architects de dato \*\*\*elf*

*februari tweeduizend zes en twintig.*

### **C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds**

#### Artikel 9

##### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 ***De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.***
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

#### Artikel 10

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de ***in de opsomming van de Appartementsrechten*** bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het ***gewone*** onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;

- b. die welke verband houden met ***groot onderhoud, waaronder begrepen*** noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
  - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - h. de kosten ter zake de verwarming en de koeling, in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de (warmwater)installaties, 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 (warmte)verbruik, 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 ***De Vergadering kan bepalen dat*** de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
- De schulden en (onderhouds)kosten van de lift(en) en de bijbehorende installaties komen niet voor rekening van de gerechtigde van het***

***Appartementsrecht met index 29 (commerciële ruimte).***

***Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.***

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Eigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Eigenaar.

***10.5 Indien de herbouwwaarde van de Privé-gedeelten blijktens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in Artikel 8 vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in Artikel 10.2 onder f juncto Artikel 19 voor rekening van de betreffende Eigenaars, naar rato van de voor elk Privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde.***

#### Artikel 11

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

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover ***thans of te eniger tijd*** aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puin, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de

lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten, **alsook de (trap)opgang aan de linkerkant van het Gebouw, de buitenruimte aan de achterzijde van het Gebouw en de groenvoorziening(en);**

- b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, **de fietsenstallingen**, de algemene bergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de pompput, de lift(machines), de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties, de vuilcontainers;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels 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 Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de lift(en);
  - de hydrofoor/-foren;
  - de WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
  - de droge blusleidingen;

- de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;
- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), 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.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

#### Artikel 12

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, **voor zover die geen scheiding vormen tussen een privégedeelte en gemeenschappelijk gedeelte**, en met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;

- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
- e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte, ***tenzij de Vereniging een collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten***;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van ***warmte***, gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen, ***waaronder begrepen de fotovoltaïsche panelen, inclusief het frame waarop de fotovoltaïsche panelen rusten en de bijbehorende installatie(s)***.

***Indien er twijfel bestaat over welke Eigenaars welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de Vergadering.***

#### Artikel 13

##### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

#### Artikel 14

##### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een

Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.
- 14.7 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.***

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

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting

vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. *en Artikel 10.3.*

- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

## Artikel 16

### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;

- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. *en Artikel 10.3.*
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de

Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 is niet van toepassing.

- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld ***ten laste van de exploitatierekening gebracht*** ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.
- Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur of de Beheerder van de Vereniging.***

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

#### **E. Verzekeringen**

##### Artikel 19

##### Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan

voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

***De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (index-clausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.***

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaats op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten, ***danwel een clausule met een gelijke strekking:***  
*"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*  
*Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*  
*Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende*

*eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".*

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.10 *Indien in verband met het gebruik dat van een Prive-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Prive-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. Indien voor belendende Prive-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 Gemeenschappelijke Zaken**

### Artikel 20

#### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.  
***De Vereniging kan dat beheer en die zorg uitbesteden.***
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.  
***Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n) of schade toegebracht aan Privé-gedeelte(n) of bezittingen daarin.***

#### Artikel 21

##### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het (mede)gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.  
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 ***In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde heeft de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 29 niet het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 10.3. (zijnde de lift(en) en de bijbehorende installaties) en hoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.***
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde voor bepaalde tijd in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
  - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid;
  - c. ***de ingebruikgeving van persoonlijke aard en niet overdraagbaar is; en***
  - d. ***het Gemeenschappelijk Gedeelte en/of de Gemeenschappelijke Zaak bij het einde van die ingebruikgeving in de oorspronkelijke staat zal worden teruggebracht.***

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

*De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als bedoeld in Artikel 9.2.*

**21.4** *Het bepaalde in Artikel 21.3 is van overeenkomstige toepassing ten behoeve van het plaatsen van mobiele (data- en) telecominstallaties en/of energieopwekkende installaties. In geval van toestemming kan de Vereniging aan haar toestemming aanvullende voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op:*

- *de locatie van de installatie en de tijdsduur waarvoor het wordt toegestaan om de installatie te plaatsen;*
- *eisen aan de deskundigheid van de installateur en het door hem op te stellen werkplan;*
- *registratie van de energieopwekking of energieopslag ten name van de Eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht;*
- *de wijze van aanbrengen van de installatie inclusief bijbehorende kabels, leidingen en overige werken en een certificaat of garantiebewijs van een deskundige installatie;*
- *het vereiste dat de installatie niet eerder geplaatst mag worden dan nadat de verzekeraar van het Gebouw daarvoor toestemming heeft verleend;*
- *een regeling dat de verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik en/of de aanwezigheid van de installatie voor rekening komt van de betreffende Eigenaar;*
- *het onderhoud in goede staat door de Eigenaar voor zijn rekening en risico; en*
- *het voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement of gebruiksovereenkomst opgenomen voorschriften.*

**21.5** *De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met de installatie komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht.*

*De Eigenaar die de installatie doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de installatie op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.*

**21.6** *Indien, om welke reden ook, de Vereniging meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie tijdelijk dient te worden verwijderd, zal de Eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door en voor rekening van de Eigenaar worden uitgevoerd. De verwijdering vindt zoveel mogelijk plaats in een lage instralingsperiode (oktober tot maart). De Vereniging is geen vergoeding verschuldigd voor de kosten van de betreffende werkzaamheden voor het verminderde rendement (vanwege het buiten bedrijf zijn van de*

*installatie gedurende de verwijdering).*

**21.7** *Wanneer de installatie blijvend niet meer wordt gebruikt verwijderd degene op wiens verzoek de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken zijn geplaatst, deze op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico. De Vereniging van Eigenaars is bevoegd een waarborgsom te vragen tot zekerheid van de nakoming van deze verplichting.*

**21.8** In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 en Artikel 21.4 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

## Artikel 22

### Uitleg Akte en splitsingstekening

**22.1** In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

**22.2** Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

**22.3** Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

## Artikel 23

### Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

**23.1** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het

plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2 **en een reeds verleende toestemming intrekken.**
- 23.4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel **geen beschikking heeft over een separate scootmobiel opstelplaats** en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een **daartoe geschikte** Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan;

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende

Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de

Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en

vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

- 23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.  
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw **na de oplevering van het Gebouw** door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in, **op** of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden (**waaronder begrepen logo's**), reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, **dan wel andere installaties te plaatsen of te**

*bevestigen, die bestemd zijn voor de ontvangst of uitzending van televisie dan wel radiosignalen of dataverkeer, alarminstallaties, 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. Het in **dit artikellid** bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.*

- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.
- 24.6 De zich op het dak bevindende fotovoltaïsche panelen dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn voor (de werknemers en hulppersonen van) de/het desbetreffende bedrij(f)(ven) in verband met onderhoud, storing, vervangen en dergelijke.**

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 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.**
- 25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in Artikel 25.2 gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in Artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de splitsingstekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.**
- 25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de splitsingstekening en/of dit Reglement als bedoeld in Artikel 5.3 zijn voor rekening van de Eigenaar ten behoeve van wiens Privé-gedeelte de betreffende bouwkundige wijzigingen zijn aangebracht.**
- 25.5 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 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 of per e-mail 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 Artikel 25.5 bepaalde.

- 25.6 Voor zover de in Artikel 25.5 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.5 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### Artikel 26

##### Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

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

##### Artikel 27

##### Gebruik Privé-gedeelten

- 27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de bestemming als bij dat appartementsrecht is omschreven*. Een gebruik dat afwijkt van *deze bestemming* en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen. *Aan de toestemming van afwijkend gebruik van een Privé-gedeelte kan de*

***Vergadering voorwaarden verbinden.***

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.  
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
  - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. ***Een Privé-gedeelte met bestemming parkeerplaats of met bestemming berging mag uitsluitend aan een gerechtigde van een Appartementsrecht met bestemming wonen of met bestemming commerciële ruimte in het Gebouw worden verhuurd en niet aan derden, behoudens toestemming van de Vergadering. Zolang een of meer Privé-gedeelten met bestemming parkeerplaats of met bestemming berging nog toebehoren aan Vrouwe Zes B.V. of een aan haar gelieerde entiteit is Vrouwe Zes B.V. gerechtigd om deze in haar bezit zijnde Privé-gedeelten met bestemming parkeerplaats of met bestemming berging ook aan derden te verhuren.***
- d. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen

waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.

- e. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen **met normaal gebruikelijke afmetingen, zodat motorrijtuigen met afwijkende hoogte, breedte en/of lengte kunnen worden geweerd, voor zover deze motorrijtuigen niet al als gevolg van hun afmetingen de parkeergarage niet binnen kunnen** en mag voorts niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie-, **was-**, en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

***Een Privé-gedeelte met bestemming berging mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen door iemand die ook het gebruik van een Privé-gedeelte met bestemming woning of met bestemming commerciële ruimte in het Gebouw heeft. De Vergadering kan anders besluiten.***

- f. ***Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een Appartementsrecht met bestemming woning te hebben.***

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

het Reglement.

### Artikel 28

#### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) 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 een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw.  
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.  
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij
- 28.2 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
- 28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde 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 Artikel 28.1 vermelde norm.
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde 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.
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- 28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 28.9 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. ***De toestemming van de***

***Vergadering kan verboden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.***

28.10 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, ***mits bij beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet***, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komt van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het betreffende oplaadpunt is aangebracht.

Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de opstalverzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

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

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

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

28.11 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

#### Artikel 29

##### Opslag gevaarlijke stoffen

**29.1** Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in *een* Privé-gedeelte, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig 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.

**29.2** *Het deponeren en opslaan van (huis)vuil is alleen toegestaan op de daarvoor door het Bestuur of de Vergadering bestemde plaatsen.*

#### Artikel 30

##### Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. ***Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-***

***gedeelte bevinden.***

- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan, ***mits zulks tijdig is bericht***. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 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 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.
- 30.8 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 31Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 ***Voor iedere Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht dat aangesloten is op de centrale mechanische afzuiginstallatie, geldt het navolgende:***
- a. de inregelkleppen van de mechanische afzuiging in het***

- Appartementsrecht mogen niet van stand worden gewijzigd;*
- b. het is iedere Eigenaar of Gebruiker echter wel toegestaan op de inregelklep van de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuiginstallatiesysteem;*
  - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie door de Bestuur daartoe opdracht is gegeven;*
  - d. het is de Eigenaar en Gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De motorloze afzuigkappen mogen slechts worden aangesloten op de ventilatiekanalen, indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars of Gebruikers geeft.*

#### Artikel 32

##### Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 32.4 *Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.***

#### Artikel 33

##### Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte 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 eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, berggruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.  
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte 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** en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.
- 33.7 Door de bouwer aangebrachte balustrades, hekwerken en tegels of vlonders van balkons of (dak)terrassen mogen na de oplevering van het Gebouw niet worden gewijzigd zonder toestemming van de Vergadering.  
Voor het aanbrengen van erfafscheidingen is na de oplevering van het Gebouw toestemming van de Vergadering vereist.**

#### Artikel 34

##### Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken **indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze regels en voorwaarden kunnen worden opgenomen in een huishoudelijk reglement.**

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen

mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

**H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte**

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

**I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker**

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 *Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 27 kan een Eigenaar de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.*
- Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
- In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de

overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, **voor zover de aanvulling of verandering rechtstreeks van invloed is op de Gebruiker.**
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

#### Artikel 38

##### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring

- of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.  
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele

regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.
- 41.10 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker uit de wet, dit Reglement en indien aanwezig het Huishoudelijk Reglement voortvloeiend.**

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, *zulks met inachtneming van het hierna bepaalde onder "Beperking overdracht Appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats en/of bestemd tot berging"*.

Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. ***Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de in dit Artikel 42.3 vermelde voorschotbijdrage en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het Bestuur. Indien bedoelde extra voorschotbijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in dit Artikel 42.5 onverminderd van kracht. Indien bedoelde extra bijdrage de uiteindelijke bijdrage te boven gaat, zal het verschil aan de Eigenaar die vervreemdt worden terugbetaald.***
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de nieuwe **Eigenaar** daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.
- 42.10. Ondersplitsing van een Appartementsrecht is slechts toegestaan na toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.**

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd, **zulks met inachtneming van het bepaalde onder "Beperking overdracht Appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats en/of bestemd tot berging"**.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen, **zulks met inachtneming van het bepaalde onder "Beperking overdracht Appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats en/of bestemd tot berging"**.

- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

## **L. Overtredingen**

### Artikel 45

#### Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt

een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

### *I. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

##### De Vereniging

- 46.1 ***Bij dezen Akte wordt opgericht een Vereniging als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e BW .***
- 46.2 ***De naam van de Vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars gebouw Via Insulae, te Rotterdam".***  
***De Vereniging kan tevens handelen onder de verkorte naam: "VvE Via Insulae Rotterdam". De Vereniging is gevestigd in de gemeente Rotterdam. De Vereniging kan ook elders kantoor houden.***
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheclair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de

- Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.  
***Opbrengsten uit het Reservefonds zullen het desbetreffende Reservefonds ten goede komen.***
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.  
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrage plichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

***Het eerste Boekjaar loopt vanaf de datum waarop de Vereniging ontstaat tot en met éénendertig december van het volgend kalenderjaar.***

#### *II. De Vergadering*

##### Artikel 49

##### Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag

dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen *zes weken* na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

#### Artikel 50

##### De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de

oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. ***In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van Artikel 50.2 bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht dagen.***

In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

## Artikel 51

### Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik 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.
- 51.2 ***Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 43 is bevoegd tot het uitbrengen van een dusdanig aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het breukdeel behorende bij het betreffende appartementsrecht.***  
***In totaal derhalve driehonderd een en negentig (391) stemmen.***  
 Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.  
 De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de

Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 53

##### Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
- Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
- Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

## Artikel 54

### Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. 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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.
- 54.4 *In een vergadering waarin minder dan de helft van het in Artikel 51.2 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.***

## Artikel 55

### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van 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 65.

## Artikel 56

### Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing

- hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
  - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
  - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra

(voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### *III. Het Bestuur*

#### Artikel 57

#### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.  
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, secretaris en penningmeester.  
***Voor de eerste maal wordt het Bestuur benoemd bij deze akte (overgangsbepaling).***  
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de ***naam en de adresgegevens van de*** Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van

en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste *vier maal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

##### Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking

hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### Artikel 59

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

## Artikel 60

### Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

## Artikel 61

### Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

## Artikel 62

### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.  
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd

benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.  
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.  
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
  - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### Artikel 63

#### Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### Artikel 64

#### Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- 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 de 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. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6

is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 ***Het Bestuur is bevoegd het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.***

## **O. Wijziging van de Akte**

### Artikel 65

#### Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de Eigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

#### **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

##### Artikel 66

##### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### Artikel 67

##### Geschillenbeslechting

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

#### **R. Indexering**

##### Artikel 68

##### Indexering

***Alle bedragen vermeld in dit Reglement met uitzondering van het in Artikel 19.5 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen*** worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

#### **S. Slotbepalingen**

##### Artikel 69

***In alle gevallen waarin dit Reglement niet voorziet wordt beslist door de Vergadering.***

##### Artikel 70

***De bepalingen van Annex 1 en Annex 2 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.***

#### **T. Overgangsbepalingen**

##### Artikel 71

***Voor de eerste maal wordt tot Bestuurder en Beheerder van de Vereniging benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: \*\*\****

*, ingeschreven in het handelsregister onder nummer \*\*\*, zulks voor de periode ingaande heden tot maximaal één jaar nadat het Gebouw is opgeleverd, behoudens herbenoeming door de Vergadering.*

**Artikel 72**

- 72.1 Eventuele bepalingen in het Reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk worden gesteld van de toestemming van de Vergadering zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.*
- 72.2 De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het bepaalde in Artikel 72.3.*
- 72.3 De in Artikel 72.2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten (daaronder begrepen twee/derde van de stemmen) aan derden is overgedragen.*

**Artikel 73**

- 73.1 Iedere Eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar Appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het Bestuur, met de macht van substitutie, tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van deze Akte en het bij deze Akte vastgestelde Reglement, teneinde dit Reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in 73.3 gestelde.*
- 73.2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een Privé-gedeelte, door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De Notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de Eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.*
- 73.3 Indien het Privé-gedeelte van een Eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het Regelement een materiële wijziging ondergaat, zal enkel door de betreffende Eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.*
- 73.4 De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een Privé-gedeelte.*
- 73.5 De Eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar Appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het*

*desbetreffende Appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een kettingbeding met boetebeding moeten worden opgelegd.*

**Artikel 74**

*Vrouwe Zes B.V. of een aan haar gelieerde entiteit hoeft niet bij te dragen aan het Reservefonds voor de Appartementsrechten waarvan Vrouwe Zes B.V. Eigenaar is. Deze verplichting komt voor rekening van de uiteindelijke verkrijger vanaf het moment dat hij het desbetreffende Appartementsrecht heeft verkregen.*

**BEPERKING OVERDRACHT APPARTEMENTSRECHTEN BESTEMD TOT PARKEERPLAATS EN/OF BESTEMD TOT BERGING**

1. *Indien een Eigenaar van (één van) de Appartementsrechten met de indices 30 tot en met 43 - hierna als zodanig ook te noemen: "de Aanbieder" - zijn Appartementsrecht(en) wenst te verkopen en te leveren aan een derde, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en bewoning en/of erfpacht, een en ander met inachtneming van hetgeen hierna onder 5. is opgenomen, is hij verplicht dat/die appartementsrecht(en) te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot wonen (de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 28) alsmede aan de Eigenaar van het Appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte (het Appartementsrecht met index 29) die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.*
2. *De Aanbieder biedt het/de Appartementsrechten dat/die hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde, welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke Appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de in lid 1 vermelde Appartementsrechten die een recht van voorkeur tot koop hebben.*
3. *Binnen tien dagen na de in lid 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de in lid 1 vermelde Appartementsrechten die een recht van voorkeur tot koop hebben, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; laatstbedoelde Eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: "de Gegadigden".*
4. *Binnen tien dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de Aanbieder mede of er Gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) Gegadigde(n) is/zijn kan de Aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit lid 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het*

*Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de Gegadigde(n). Indien er slechts één Gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de Aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de Aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die Gegadigde aan te gaan. Indien meerdere Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het Bestuur een loting worden gehouden. De Gegadigde die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.*

5. *Het in dit Artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:*
- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
  - b. *voor een in Artikel 42, 43 of 44 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van één van de Appartementsrechten bestemd tot woning (zijnde de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 28) of het Appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte (zijnde het Appartementsrecht met index 29);*
  - c. *in geval Vrouwe Zes B.V. of een aan haar gelieerde entiteit een of meerdere Appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats en/of bestemd tot berging wenst over te dragen aan een derde.*

*Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichting niet nakomt en – na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld – niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van de Vereniging een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de Vereniging nakoming te vorderen.*

*Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van (één van) de genoemde Appartementsrechten of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over (één van) de genoemde Appartementsrechten wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:*

- a. *de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit dit Artikel, voor zover van toepassing;*
- b. *de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende Eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a en sub b vermelde verplichtingen op te leggen.*

*Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en – na daartoe bij exploit of aangetekende brief*

*in gebreke te zijn gesteld – niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichtingen heeft voldaan, is hij ten behoeve van de Vereniging een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van de Vereniging nakoming te vorderen.*

*Deze bepalingen maken onderdeel uit van het Reglement en hebben derhalve externe werking.*

**OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN, ALGEMENE VOORWAARDEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*Met betrekking tot aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen, waaronder begrepen bijzondere bepalingen, algemene voorwaarden, erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, op \*\*\* tweeduizend zesentwintig verleden voor Mr \*\*\*S. Blom, notaris te Rotterdam, waarin het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend als volgt:*

**“2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007)**

*De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) zijn:*

- *vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.l.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527 nummer 49, en gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007; en*
- *gewijzigd bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato zestien mei tweeduizend drieëntwintig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. C.S. Kooi, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig december tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87874 nummer 13, en gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig onder akte nummer 28/2023, in welke laatste akte - met inachtneming van vorenbedoelde wijzigingen - de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2007) integraal zijn opgenomen.*

*De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.*

*Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:*

**Artikel 1. Risico bij Bodemverontreiniging**

*1.1. Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaard de*

*Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.*

- 1.2. *Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.*
- 4.3. *Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.*

(...)

#### **Artikel 10. Lasten en belastingen**

- 10.1 *Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.*
- 10.2 *Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.*

(...)

#### **Artikel 13. Verplichtingen van de Eigenaar**

- 13.1. *De Eigenaar is verplicht:*
- a. *de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte aangegeven is niet toegestaan;*
  - b. *in geval van een bouw- of renovatieplicht met de bouw of de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;*
  - c. *de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;*
  - d. *de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;*

- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;
  - f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
  - g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
  - h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.
- 13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald.  
De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

#### **Artikel 14. Toestemmingen**

- 14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:
- a. te splitsen in appartementsrechten, of
  - b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 14.2 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

#### **Artikel 19. Mededelingen**

- 19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de

*laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.*

- 19.2. *Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.*

*De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:*

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;*
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.*

- 19.3. *Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.*

## **2.2. Bijzondere Voorwaarden**

### **Staat van aflevering**

- 1.1 *De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak af in de staat en onder de condities zoals vermeld in:*

- a. Het Milieukundig evaluatieverslag bodemsanering Insulindestraat 240 te Rotterdam d.d 13 mei 2024;*
- b. Het document “Afspraken bij aflevering”, welke als Bijlage bij de koopovereenkomst is gevoegd.*
- c. De documenten die onderdeel uitmaakte van de markselectieprocedure, meer in het bijzonder de documenten:
 
  - o Achtergebleven constructie Insulindestraat*
  - o Grondwaterstanden rond de Hofbogen*
  - o Insulindestraat ingemeten stalen buispalen.**

*Een kopie van dit rapport en een exemplaar van de Afspraken bij aflevering worden aan de Akte gehecht.*

- 1.2 *De Eigenaar aanvaardt de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering, zulks met in achtneming van het bepaalde in het eerder in de Akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene Voorwaarden.*

### **Artikel 2.**

Enzovoorts

### **“Artikel 5. Bouwplicht**

- 5.1 *De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak:*  
*28 middenkoopwoningen, waarbij de woningen dienen te voldoen aan het Nieuw Rotterdamse Kwaliteitsbeleid Wonen en minimaal gemiddeld 60 m2 GBO groot en niet kleiner dan 50 m2 GBO zijn;*  
*ca 70 m<sup>2</sup> commerciële ruimte op de begane grond en 1<sup>ste</sup> verdieping;*  
*een gemeenschappelijke fietsenstalling (ca 85 plaatsen) en autostalling op eigen terrein (10 parkeerplaatsen);*  
*opgang naar de Hofbogen;*  
*te bouwen c.q. aan te leggen, voor zover van toepassing, overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder dossiernummer OMV- waarvoor op @ door de Gemeente de Omgevingsvergunning is verleend.*

**Artikel 6. Bestemming en Gebruik**

6.1 De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen, meer in het bijzonder middenkoopwoningen met inachtneming van artikel 7 (5 jaar), commerciële ruimte op de begane grond en 1e verdieping en een gemeenschappelijke fietsenstalling en autostalling op eigen terrein zulks overeenkomstig de uit Akte blijkende opzet van Partijen in het bijzonder artikel 5.

De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden.

6.2 De hiervoor bedoelde parkeerplaatsen zijn, behoudens ontheffing door de Gemeente, bestemd voor gebruik door een eigenaar/gebruiker van de hiervoor bedoelde woningen

**Artikel 7. Middenkoopwoningen**

Verkoop woningen

- (i) Onder middenkoopwoningen wordt verstaan: een koopwoning met een vrij op naam prijs van tweehonderdzesendertigduizend euro (€ 236.000) tot ten hoogste vierhonderdentwintigduizend euro (€ 420.000), prijspeil 1 januari 2026. De in de vorige zin vermelde ondergrens wordt bij besluit van het gemeentebestuur van de Gemeente in samenwerking met gemeenten regio Rijnmond met ingang van elke kalenderjaar gewijzigd en de in de vorige zin vermelde bovengrens wordt bij besluit van het gemeentebestuur van de Gemeente met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentprijsindex.
- (ii) Contractant verplicht zich, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één woning per persoon/huishouden te verkopen.
- (iii) Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor midden-koopwoningen  
Contractant is verplicht om bij doorverkoop van een middenkoopwoningen de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen:
  1. Koper verplicht zich een middenkoopwoningen uitsluitend te zullen gebruiken als hoofdverblijf om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die middenkoopwoningen niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
  2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde plicht tot bewoning door koper (zelfbewoningsplicht) geldt niet in geval van bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper.
  3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de middenkoopwoningen gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond dan wel heeft doen bewonen in geval van als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
  4. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
    - a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

- b. *overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e);*
- c. *ontbinding van het huwelijk door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper;*
- d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Koper of van één van zijn gezinsleden;*
- e. *het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf de woonplek;*
- f. *faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de koper(s);*
- g. *gedwongen executieverkoop in opdracht van de betreffende hypotheekverstrekker;*
- h. *andere bijzondere omstandigheden, waarvoor aan Koper schriftelijk toestemming is verleend door de Gemeente.*

**Artikel 8. Antispeculatiebeding Verkoop woningen**

8.1 *Eigenaar verplicht zich, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één woning per persoon/huishouden te verkopen.*

**Doorverkoop**

8.2 *Eigenaar is verplicht om bij doorverkoop van de Onroerende Zaak de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen:*

- a. *De Eigenaar die wenst over te gaan tot vervreemding van de Onroerende Zaak voor oplevering van de woning, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding.*
- b. *De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de Eigenaar berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.*
- c. *De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de Eigenaar een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van het geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de Eigena(a)r(en), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Eigena(a)r(en).*
- d. *Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste c.q. onvolledige gegevens en indien de Eigenaar redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste c.q. de volledige gegevens*

*niet zou zijn verleend, dan is de Eigenaar bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.*

**Antispeculatiebeleid**

8.3 Mocht de Gemeente een antispeculatiebeding vaststellen, dat voor de Eigenaar gunstiger is dan de in dit artikel opgenomen beding, dan zal dat beding in de plaats komen van dit artikel.

**Artikel 9. Derdenwerking**

9.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

9.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettlingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.

9.3 De Eigenaar zal:

a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;

zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.

9.4 De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Onroerende Zaak met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing.”

II. hetgeen zoals vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidend als volgt:

**“Zelfbewoningsplicht**

**Artikel 21**

1. De verkrijger verplicht zich het verkochte uitsluitend te zullen gebruiken als hoofdverblijf om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het verkochte niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde plicht tot bewoning door de verkrijger (zelfbewoningsplicht) geldt niet in geval van bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de verkrijger.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de verkrijger het verkochte gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond dan wel heeft doen bewonen in geval van als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. De gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:

- a. *verandering van werkring van de verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  - b. *overlijden van de verkrijger of diens echtgeno(o)t(e) / partner;*
  - c. *ontbinding van het huwelijk door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de verkrijger;*
  - d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de verkrijger of van één van zijn gezinsleden;*
  - e. *het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer casu quo een uur reizen vanaf de woonplek;*
  - f. *faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de verkrijger(s);*
  - g. *gedwongen executieverkoop in opdracht van de betreffende hypotheekverstrekker;*
  - h. *andere bijzondere omstandigheden, waarvoor aan de verkrijger schriftelijk toestemming is verleend door de gemeente.*
5. *Mocht de gemeente een Rotterdams zelfbewoningsbeding vaststellen, dat voor de verkrijger gunstiger is dan het in het onderhavige artikel opgenomen beding, dan zal dat Rotterdamse beding in de plaats komen van dit artikel.”*

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde voorts nog de navolgende kwalitatieve verplichtingen te willen bedingen alsmede het navolgende recht van erfdiensbaarheid te willen vestigen:

#### **I. KWALITATIEVE VERPLICHTING PHOTOVOLTAÏSCHE PANELEN**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog – met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 – een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen ten aanzien van de op het dak van het nog te realiseren Gebouw te installeren photovoltaïsche panelen (hierna: 'zonnepanelen') inclusief het frame waarop de zonnepanelen rusten en de bijbehorende installatie(s), welke zonnepanelen in eigendom zullen toebehoren aan de gerechtigde(n) van het voormelde appartementsrecht met index 29, inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw, tot het dulden dat op het dak van het nog te realiseren Gebouw zonnepanelen zullen mogen worden aangebracht, gehouden en onderhouden, zulks voor rekening en risico van de gerechtigde(n) van het voormelde Appartementsrecht met index 29.

#### **II. KWALITATIEVE VERPLICHTING EN ERFDIENSTBAARHEID STROOK GROND ACHTERZIJDE GEBOUW**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw tot het niet mogen bebouwen en/of begroeien van de strook grond grenzend evenwijdig aan de gehele achterzijde van het Gebouw. De gerechtigde van deze strook grond (thans zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen

Rotterdam B.V.) dan wel in opdracht van de gerechtigde van deze strook grond handelende derden dient/dienen te allen tijde deze strook grond te moeten kunnen betreden, zulks ten behoeve van noodzakelijk onderhoud. Deze strook grond hoeft niet afgegrensd te worden van de kavel behorende tot het Gebouw, mits de erf grens zichtbaar blijft (bijvoorbeeld door het aanleggen van een betonband). Een door de huidige eigenaar (thans zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V.) toegestaan gebruik van de strook grond grenzend evenwijdig aan de gehele achterzijde van het Gebouw door de Eigenaren van de Appartementsrechten deel uitmakende van het Gebouw, zal nimmer aanleiding kunnen geven tot een verkrijgende verjaring van voormelde strook grond.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een recht van erfdienstbaarheid te willen vestigen en te aanvaarden zulks ten laste van de strook grond, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB nummer 3533 eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V., hierna te noemen: “het dienend erf” en ten behoeve van de kavel behorende tot het Gebouw, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB nummer 2006, thans nog eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vrouwe Zes B.V., hierna te noemen: “het heersend erf”, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde(n) van het heersend erf gebruik mogen maken van het dienend erf, waarbij het de gerechtigde(n) van het heersend erf uitdrukkelijk niet is toegestaan om het dienend erf te bebouwen en/of te begroeien.

De gerechtigde(n) van het dienend erf dan wel in opdracht van de gerechtigde(n) van het dienend erf handelende derden dient/dienen te allen tijde het dienend erf te moeten kunnen betreden, zulks ten behoeve van noodzakelijk onderhoud.

### **III. KWALITATIEVE VERPLICHTING GEVEL HOFBOGEN**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw tot het dulden dat de gerechtigde van de gevel van de Hofbogen (thans zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V.), welke Hofbogen gesitueerd zijn aan de achterzijde van het Gebouw, het noodzakelijk onderhoud moet kunnen laten verrichten aan de gevel van de Hofbogen alsook de mogelijkheid heeft om aan de gevel van de Hofbogen (lucht)installaties op te hangen casu quo te bevestigen.

### **IV. KWALITATIEVE VERPLICHTING TRAP(OPGANG) NAAR DAKPARK HOFBOGEN**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de

Appartementsrechten behorende tot het Gebouw om door en voor rekening van de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw een (metalen)trapconstructie naar het Dakpark Hofbogen aan te brengen en te onderhouden, welke (metalen)trapconstructie door en voor rekening van de Eigenaren van de appartementsrechten behorende tot het Gebouw zal worden verwijderd indien het project Dakpark Hofbogen niet zal worden gerealiseerd casu quo het Dakpark zal worden opgeheven/ontmanteld.

Voorts zullen de Eigenaren van de appartementsrechten behorende tot het Gebouw hebben te dulden dat de opgang Insulindestraat naar het Dakpark Hofbogen gedurende de openingstijden van het Dakpark toegankelijk is voor het publiek.

De Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw vrijwaren de gemeente Rotterdam alsook de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V. alsook diens rechtsopvolger(s) voor alle gevolgen en schade voortvloeiend uit de realisatie, de aanwezigheid en het gebruik van de opgang Insulindestraat.

Voormelde verplichtingen sub I, II, III en IV tot het dulden of niet doen als hiervoor vermeld worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bedongen. Indien en voor zover de hiervoor sub I, II, III en IV vermelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen gelden, worden deze verplichtingen hierbij nog als kettingbeding op de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw opgelegd en door de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw aanvaard.

Dit houdt in dat de betreffende bepalingen bij elke vervreemding van een of meer Appartementsrechten of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op een of meer Appartementsrechten of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende Eigenaren of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de overige Eigenaren van een of meer

Appartementsrechten deel uitmakende van het Gebouw, alsmede ten behoeve van de gemeente Rotterdam alsook ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V., of diens rechtsopvolger(s), tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Zowel aan het niet doorleggen van voornoemd kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichtingen als aan de inhoudelijke schending van de betreffende verplichtingen zal een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente respectievelijk ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V. of diens rechtsopvolger(s) worden gekoppeld ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding te verbeuren door de nalatige partij, een en ander onverminderd het recht van de gemeente respectievelijk de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V. of diens rechtsopvolger(s) om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Voormeld bedrag jaarlijks zal jaarlijks worden geïndexeerd conform het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "C.B.S.", te

publiceren consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, op basis tweeduizend vijf en twintig is honderd (2025=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 het bedoelde consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

#### **VOLMACHT**

Van de door Vrouwe Zes B.V. verleende volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit \*\*\*een notariële volmacht, op \*\*\* verleden voor Mr \*\*\*.

#### **SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om \*\*\*.

**Concept d.d. 29 april 2026**

AKTE VAN LEVERING

Project Via Insulae te Rotterdam

Bouwnummer/s \*\*\*

202\*B\*\*\*\*\*WB

Vandaag, \*\*\* tweeduizend zes en twintig, verschenen voor mij, Mr Stella Blom, notaris te Rotterdam:

1. mevrouw \*\*\* te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Jacob Anton van Adrichem, geboren te Schiedam op een februari negentienhonderdeenennegentig, te dezer zake woonplaats kiezende te Benjamin Franklinstraat 513, 3029 AC Rotterdam, die bij het verlenen van de volmacht handelde als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vrouwe Zes B.V., statutair en feitelijk gevestigd te Benjamin Franklinstraat 513, 3029 AC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83576770;
  - Vrouwe Zes B.V., hierna ook te noemen: de "**verkoper**"; en
2. \*\*\*
  - hierna \*\*\*zowel tezamen als ieder afzonderlijk\*\*\* ook te noemen: de "**koper**".

CONSIDERANS EN OVEREENKOMST

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren:

1. Verkoper is eigenaar van een perceel bouwgrond, gelegen te Rotterdam.
2. Op voormeld perceel bouwgrond zal door verkoper een appartementencomplex worden gerealiseerd, bestaande uit acht en twintig woningen, een commerciële ruimte, parkeergarage, fietsenstallingen en bergingen.
3. Verkoper en koper hebben met elkaar op \*\*\*tweeduizend zes en twintig een koopovereenkomst, hierna te noemen: de "**koopovereenkomst**", gesloten met betrekking tot de koop van de hierna omschreven registergoederen;
4. Koper heeft voorts met de aannemer, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Zanten Bouw B.V. gevestigd te Sydneystraat 3, 3047 BP Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24314350, hierna te noemen: de "**aannemer**", een afzonderlijke aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning
  - \*\*\*alsmede (een) appartementsrecht(en) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een of meerdere parkeerplaats(en)
  - \*\*\*en (een) appartementsrecht(en) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging
 in het appartementencomplex.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de koopovereenkomst.

6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de in de koopovereenkomst respectievelijk in de aannemingsovereenkomst genoemde appartementsrechten is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.
7. \*\*\*Van de goedkeuring van de gemeente Rotterdam terzake de onderhavige overdracht van het/de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van \*\*\*een parkeerplaats \*\*\*en een berging, blijkt uit een schrijven van die gemeente de dato \*\*\* met kenmerk \*\*\*, dat in kopie aan deze akte is gehecht.

#### REGISTERGOED

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

#### **Eigendomsverkrijging**

Verkoper verkreeg de eigendom van het perceel bouwgrond waarop de appartementsrechten zullen worden gebouwd, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \*\*\* tweeduizend zes en twintig in register Hypotheken 4, deel \*\*\* nummer \*\*\*, van een afschrift van een akte van levering, op \*\*\* tweeduizend zes en twintig verleden voor de notaris-redacteur van deze akte, onder meer inhoudende kwijting voor de koopprijs.

#### SPLITSINGSAKTE

Bij akte op \*\*\* tweeduizend zes en twintig voor de notaris-redacteur van deze akte verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op \*\*\* tweeduizend zes en twintig in register Hypotheken 4, deel \*\*\* nummer \*\*\*, is het perceel waarvan het verkochte deel uitmaakt gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 107 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Die splitsingsakte bevat tevens het reglement als bedoeld in artikel 111 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de aanvullingen en wijzigingen daarop.

Bestemming appartementsrechten

Krachtens het in de akte van splitsing bepaalde is de bestemming van de hierna te noemen appartementsrechten:

\*\*\*woning

\*\*\*respectievelijk parkeerplaats

\*\*\*respectievelijk berging.

#### KOOPOVEREENKOMST / AANNEMINGSOVEREENKOMST, KOOPSOM, KWIJTING

Blijkens gemelde koopovereenkomst heeft verkoper het recht op levering van de hierna te vermelden registergoederen, hierna tezamen ook te noemen: het "**verkochte**", verkocht aan de koper, welke koper even bedoeld recht van verkoper heeft gekocht, voor een koopsom groot \*\*\* (€ \*\*\*) inclusief omzetbelasting. Voormeld bedrag is door de koper voldaan door storting op een derdengeldrekening van notaris-kantoor Blom & Pijpers Notarissen te Rotterdam.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van voormeld bedrag.

Het (resterend) bedrag van de aanneemsom ter grootte van \*\*\* (€ \*\*\*) inclusief omzetbelasting zal door koper worden voldaan op de wijze zoals in de aannemingsovereenkomst is omschreven.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper en de koper de koopovereenkomst onverminderd van kracht en verbinden verkoper en de koper zich nogmaals jegens elkaar de koopovereenkomst stipt na te komen.

**Garantie- en waarborgregeling, SWK waarborgcertificaat**

Het verkochte maakt deel uit van een door SWK onder nummer \*\*\* geregistreerd project. De aannemer verbindt zich tegenover koper ter zake van het verkochte met verder aan- en toebehoren de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.

Aan koper zal door de aannemer een waarborg-certificaat (worden) uitgereikt.

LEVERING

Op grond van het bovenstaande verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, hierbij voor en namens verkoper te leveren aan de koper, die hierbij van verkoper in eigendom aanvaardt, / \*\*\*ieder van hen voor de onverdeelde helft / de navolgende registergoederen:

- A. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AB complexaanduiding \*\*\*-A appartementsindex \*\*\*, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het \*\*\* (\*\*\*)e onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het in aanbouw zijnde gebouw omvattende acht en twintig woningen, een \*\*\* ruimte, parkeerplaats, fietsenstallingen en bergingen, te Rotterdam, Insulindestraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB, nummer 2006, ter grootte van zevenhonderd zes en zestig vierkante meter (766m<sup>2</sup>);  
terzake voormeld registergoed bestaat een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.  
Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan: de gemeente Rotterdam;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van het privégedeelte, bestemd tot woning op de \*\*\* verdieping met verder toebehoren, met bouwnummer \*\*\*, plaatselijke aanduiding thans nog onbekend te Rotterdam;
- B. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AB complexaanduiding \*\*\*-A appartementsindex \*\*\*, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het \*\*\* (\*\*\*)e onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A.a vermelde gemeenschap; en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van het privégedeelte, bestemd tot parkeerplaats met verder toebehoren, met bouwnummer \*\*\*, plaatselijke aanduiding thans nog onbekend te Rotterdam;
- C. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AB complexaanduiding \*\*\*-A appartementsindex \*\*\*, welk appartementsrecht omvat:

- a. het \*\*\* (\*\*\*)e onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A.a vermelde gemeenschap; en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van het privégedeelte, bestemd tot berging met verder toebehoren, met bouwnummer \*\*\*, plaatselijke aanduiding thans nog onbekend te Rotterdam;

de registergoederen sub A \*\*\*en sub B \*\*\*en sub C hierna tezamen te noemen: het "**registergoed**".

### **BEDINGEN**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden voorts ter zake van de koopovereenkomst en de onderhavige levering de volgende bedingen te zijn overeengekomen:

#### **Grootte**

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het verkochte geeft geen grond tot het eisen van vermeerdering of vermindering van koopsom, noch tot vernietiging of ontbinding van de koopovereenkomst respectievelijk van de aannemingsovereenkomst.

#### **Bodemverontreiniging**

##### **Milieu**

1. Ter zake de milieukundige situatie van de bodem van het verkochte wordt te dezen nog verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat vermeld, woordelijk luidend als volgt:  
*“Ten aanzien van de milieukwaliteit van het Verkochte wordt verwezen naar het in opdracht van Stadsontwikkeling Rotterdam vervaardigde Milieukundig evaluatieverslag bodemsanering Insulindestraat 240 te Rotterdam, de dato 13 mei 2024, met kenmerk IB-2022-0168-1 alsmede naar de correctie op de beschikking evaluatieverslag locatie Insulindestraat 240 Rotterdam van DCMR de dato 10 juni 2025, met kenmerk 3678673.  
 De conclusie luidt dat de locatie na de inmiddels plaatsgevonden hebbende sanering geschikt is voor de bestemming wonen met tuin. De doelstelling van de bodemsanering is hiermee bereikt.  
 De conclusie is als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd. De verkrijger is bekend met de inhoud van de conclusie van voormelde documenten.  
 De verkoper staat niet in voor de juistheid van genoemde documenten en zal nimmer gehouden zijn tot vergoeding van enige schade voortvloeiend uit enig van bedoelde documenten afwijkende bodemverontreiniging. Evenmin zal de milieutechnische gesteldheid een beroep op een vernietigingsgrond kunnen rechtvaardigen.”*
2. Verkoper is niet bekend of er in de grond waar het verkochte deel van uitmaakt een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is.
3. Verkoper is niet bekend of in het verkochte asbesthoudende materialen zijn verwerkt.
4. Het is partijen bekend dat ten aanzien van het verkochte een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bestaat.

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan: de gemeente Rotterdam.

### **Aanspraken**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

### **Baten en lasten**

De baten en lasten van het verkochte komen vanaf heden ten behoeve van- en voor rekening van de koper, tenzij uit de akte anders blijkt.

### **Feitelijke staat**

Het verkochte wordt op heden, in de staat, waarin het zich thans bevindt, overdragen, vrij van huur en pacht of ander gebruiksrecht.

### **Juridische staat**

Verkoper is verplicht aan koper een recht te leveren dat:

- onvoorwaardelijk is, niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- niet bezwaard is met kwalitatieve rechten en verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij uit deze akte anders blijkt.

### **Risico**

Gedurende de (af)bouw van het verkochte is het risico van het verkochte voor rekening van de aannemer.

Op de dag, waarop het verkochte voor gebruik en bewoning aan de koper wordt opgeleverd, gaat het risico over op de koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst, respectievelijk voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

### **Feitelijke levering**

De koper kan het verkochte in gebruik nemen onmiddellijk na de oplevering van het verkochte, mits hij aan alle verplichtingen uit gemelde koopovereenkomst respectievelijk uit gemelde aannemingsovereenkomst heeft voldaan.

### **Geen werkzaamheden**

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door koper, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op het verkochte worden verricht zonder toestemming van verkoper respectievelijk van de aannemer.

### **Verbod doorverkoop tijdens bouw**

Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om de rechten en verplichtingen

voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst dan wel voortvloeiende uit de eerdergenoemde koopovereenkomst respectievelijk uit de eerder genoemde aannemingsovereenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper respectievelijk van de aannemer respectievelijk van de gemeente over te dragen aan een derde zolang de oplevering van het verkochte nog niet heeft plaatsgevonden, op verbeurte van een zonder in verzuim stelling direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00).

Dit verbod is niet van toepassing indien verkoop plaatsvindt op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek en op grond van executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

### **Volmacht**

1. De koper verleent bij dezen onherroepelijk volmacht aan:
  - het bestuur van na te melden vereniging van eigenaren genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Via Insulae, gevestigd te Rotterdam"; en/of
  - ieder der medewerkers van notariskantoor Blom & Pijpers Notarissen te Rotterdam;
 zulks met de macht van substitutie, tot het zodanig (doen) aanvullen of (doen) wijzigen van de voormelde akte van splitsing en het daarbij vastgestelde reglement en/of onderhavige akte van levering, teneinde die akte(n) en reglement(en) aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.
2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf (1,5) jaar na oplevering van het complex door de gevolmachtigde schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennisgegeven dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie worden aangepast. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar, de gerechtigdheid tot de gemeenschap en/of bijdrageplicht in de gezamenlijke schulden en kosten door de voorgenomen aanpassing wijziging(en) ondergaat, zal door de gevolmachtigde aan de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden gevraagd.
3. Voormelde volmacht vervalt uiterlijk anderhalf (1,5) jaar na oplevering van het complex.
4. De koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht is verplicht – tenzij de in lid 3 gemelde termijn is verstreken – het in dit artikel bepaalde waaronder begrepen het onderhavige lid, bij elke vervreemding in eigendom of beperkt recht van het geheel of een gedeelte van (elk van) het (de) bij deze overgedragen appartementsrecht(en) aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op te leggen en in die akte door de nieuwe verkrijger een zelfde volmacht te laten verlenen, ten behoeve van de in lid 1 bedoelde vereniging te bedingen en aan te nemen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk over te nemen, zulks op verbeurte voor de verkrijger en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk

opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00).

**Verbod afzonderlijke verkoop parkeerplaats en/of berging**

Wat betreft de appartementsrechten met appartementsindices 30 tot en met 43 geldt dat deze niet afzonderlijk van de bijbehorende woning (zoals weergegeven in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht) kan/kunnen worden vervreemd. In de akte van splitsing staat hierover nog het navolgende vermeld, woordelijk luidend als volgt:

**“BEPERKING OVERDRACHT APPARTEMENTSRECHTEN BESTEMD TOT PARKEERPLAATS EN/OF BESTEMD TOT BERGING**

1. *Indien een Eigenaar van (één van) de Appartementsrechten met de indices 30 tot en met 43 - hierna als zodanig ook te noemen: "de Aanbieder" - zijn Appartementsrecht(en) wenst te verkopen en te leveren aan een derde, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en bewoning en/of erfpacht, een en ander met inachtneming van hetgeen hierna onder 5. is opgenomen, is hij verplicht dat/die appartementsrecht(en) te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot wonen (de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 28) alsmede aan de Eigenaar van het Appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte (het Appartementsrecht met index 29) die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.*
2. *De Aanbieder biedt het/de Appartementsrechten dat/die hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde, welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke Appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de in lid 1 vermelde Appartementsrechten die een recht van voorkeur tot koop hebben.*
3. *Binnen tien dagen na de in lid 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de in lid 1 vermelde Appartementsrechten die een recht van voorkeur tot koop hebben, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; laatstbedoelde Eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: "de Gegadigden".*
4. *Binnen tien dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de Aanbieder mede of er Gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) Gegadigde(n) is/zijn kan de Aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit lid 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de*

*Gegadigde(n). Indien er slechts één Gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de Aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de Aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die Gegadigde aan te gaan. Indien meerdere Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het Bestuur een loting worden gehouden. De Gegadigde die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.*

5. *Het in dit Artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:*
- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executorialie verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
  - b. *voor een in Artikel 42, 43 of 44 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van één van de Appartementsrechten bestemd tot woning (zijnde de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 28) of het Appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte (zijnde het Appartementsrecht met index 29);*
  - c. *in geval Vrouwe Zes B.V. of een aan haar gelieerde entiteit een of meerdere Appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats en/of bestemd tot berging wenst over te dragen aan een derde.*

*Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichting niet nakomt en – na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld – niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van de Vereniging een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de Vereniging nakoming te vorderen.*

*Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van (één van) de genoemde Appartementsrechten of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over (één van) de genoemde Appartementsrechten wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:*

- a. *de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit dit Artikel, voor zover van toepassing;*
- b. *de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende Eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a en sub b vermelde verplichtingen op te leggen.*

*Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en – na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld – niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichtingen heeft voldaan, is hij ten behoeve van de Vereniging een direct*

*opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van de Vereniging nakoming te vorderen.*

*Deze bepalingen maken onderdeel uit van het Reglement en hebben derhalve externe werking."*

### **Vereniging van eigenaars - besluiten**

Bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten is een vereniging opgericht met de naam: "**Vereniging van Eigenaars gebouw Via Insulae, te Rotterdam**".

De vereniging kan tevens handelen onder de verkorte naam: "VvE Via Insulae Rotterdam".

De vereniging is gevestigd te Rotterdam, doch kan elders kantoor houden.

Koper verklaarde ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van voormelde vereniging en derhalve gehouden te zijn aan alle rechtsgeldig te nemen besluiten van voormelde vereniging.

### **Binding splitsingsakte waarin opgenomen het reglement van splitsing en bijzondere bepalingen**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en de daarin voorkomende bepalingen uitdrukkelijk te aanvaarden en een kopie van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin opgenomen het reglement van splitsing, te hebben ontvangen. Voorts wordt te dezen nog verwezen naar hetgeen in voormelde akte van splitsing staat vermeld, woordelijk luidend als volgt:

*"De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde voorts nog de navolgende kwalitatieve verplichtingen te willen bedingen alsmede het navolgende recht van erfdiensbaarheid te willen vestigen:*

#### **I. KWALITATIEVE VERPLICHTING PHOTOVOLTAÏSCHE PANELEN**

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog – met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 – een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen ten aanzien van de op het dak van het nog te realiseren Gebouw te installeren photovoltaïsche panelen (hierna: 'zonnepanelen') inclusief het frame waarop de zonnepanelen rusten en de bijbehorende installatie(s), welke zonnepanelen in eigendom zullen toebehoren aan de gerechtigde(n) van het voormelde appartementsrecht met index 29, inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw, tot het dulden dat op het dak van het nog te realiseren Gebouw zonnepanelen zullen mogen worden aangebracht, gehouden en onderhouden, zulks voor rekening en risico van de gerechtigde(n) van het voormelde Appartementsrecht met index 29.*

#### **II. KWALITATIEVE VERPLICHTING EN ERFDIENSTBAARHEID STROOK GROND ACHTERZIJDE GEBOUW**

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van*

*de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw tot het niet mogen bebouwen en/of begroeien van de strook grond grenzend evenwijdig aan de gehele achterzijde van het Gebouw. De gerechtigde van deze strook grond (thans zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V.) dan wel in opdracht van de gerechtigde van deze strook grond handelende derden dient/dienen te allen tijde deze strook grond te moeten kunnen betreden, zulks ten behoeve van noodzakelijk onderhoud.*

*Deze strook grond hoeft niet afgegrensd te worden van de kavel behorende tot het Gebouw, mits de erfsgrens zichtbaar blijft (bijvoorbeeld door het aanleggen van een betonband). Een door de huidige eigenaar (thans zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V.) toegestaan gebruik van de strook grond grenzend evenwijdig aan de gehele achterzijde van het Gebouw door de Eigenaren van de Appartementsrechten deel uitmakende van het Gebouw, zal nimmer aanleiding kunnen geven tot een verkrijgende verjaring van voormelde strook grond.*

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een recht van erfdienstbaarheid te willen vestigen en te aanvaarden zulks ten laste van de strook grond, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB nummer 3533 eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V., hierna te noemen: "het dienend erf" en ten behoeve van de kavel behorende tot het Gebouw, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AB nummer 2006, thans nog eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vrouwe Zes B.V., hierna te noemen: "het heersend erf", inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde(n) van het heersend erf gebruik mogen maken van het dienend erf, waarbij het de gerechtigde(n) van het heersend erf uitdrukkelijk niet is toegestaan om het dienend erf te bebouwen en/of te begroeien.*

*De gerechtigde(n) van het dienend erf dan wel in opdracht van de gerechtigde(n) van het dienend erf handelende derden dient/dienen te allen tijde het dienend erf te moeten kunnen betreden, zulks ten behoeve van noodzakelijk onderhoud.*

### **III. KWALITATIEVE VERPLICHTING GEVEL HOFBOGEN**

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw tot het dulden dat de gerechtigde van de gevel van de Hofbogen (thans zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V.), welke Hofbogen gesitueerd zijn aan de achterzijde van het Gebouw, het noodzakelijk onderhoud moet kunnen laten verrichten aan de gevel van de Hofbogen alsook de mogelijkheid heeft om aan de gevel van de Hofbogen (lucht)installaties op te hangen casu quo te bevestigen.*

#### **IV. KWALITATIEVE VERPLICHTING TRAP(OPGANG) NAAR DAKPARK HOFBOGEN**

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde hierbij voorts nog een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te willen bedingen inhoudende de verplichting voor de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw om door en voor rekening van de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw een (metalen)trapconstructie naar het Dakpark Hofbogen aan te brengen en te onderhouden, welke (metalen)trapconstructie door en voor rekening van de Eigenaren van de appartementsrechten behorende tot het Gebouw zal worden verwijderd indien het project Dakpark Hofbogen niet zal worden gerealiseerd casu quo het Dakpark zal worden opgeheven/ontmanteld.*

*Voorts zullen de Eigenaren van de appartementsrechten behorende tot het Gebouw hebben te dulden dat de opgang Insulindestraat naar het Dakpark Hofbogen gedurende de openingstijden van het Dakpark toegankelijk is voor het publiek.*

*De Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw vrijwaren de gemeente Rotterdam alsook de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V. alsook diens rechtsopvolger(s) voor alle gevolgen en schade voortvloeiend uit de realisatie, de aanwezigheid en het gebruik van de opgang Insulindestraat.*

*Voormelde verplichtingen sub I, II, III en IV tot het dulden of niet doen als hiervoor vermeld worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bedongen. Indien en voor zover de hiervoor sub I, II, III en IV vermelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen gelden, worden deze verplichtingen hierbij nog als kettingbeding op de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw opgelegd en door de Eigenaren van de Appartementsrechten behorende tot het Gebouw aanvaard.*

*Dit houdt in dat de betreffende bepalingen bij elke vervreemding van een of meer Appartementsrechten of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op een of meer Appartementsrechten of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende Eigenaren of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de overige Eigenaren van een of meer Appartementsrechten deel uitmakende van het Gebouw, alsmede ten behoeve van de gemeente Rotterdam alsook ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V., of diens rechtsopvolger(s), tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.*

*Zowel aan het niet doorleggen van voornoemd kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichtingen als aan de inhoudelijke schending van de betreffende verplichtingen zal een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente respectievelijk ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V. of diens rechtsopvolger(s) worden gekoppeld ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding te verbeuren door de nalatige partij, een en ander onverminderd het recht van de gemeente respectievelijk de*

*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Hofbogen Rotterdam B.V. of diens rechtsopvolger(s) om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Voormeld bedrag jaarlijks zal jaarlijks worden geïndexeerd conform het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "C.B.S.", te publiceren consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, op basis tweeduizend vijf en twintig is honderd (2025=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 het bedoelde consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."*

Voor zover verkoper overeenkomstig deze bepalingen verplicht is deze op te leggen aan koper, doet hij dat hierbij en aanvaardt koper deze verplichtingen.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten door verkoper ten behoeve van die derden aanvaard.

**OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN, ALGEMENE VOORWAARDEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Op het verkochte zijn van toepassing:

- I. de bepalingen zoals vermeld in gemelde akte van levering waarbij verkoper het perceel bouwgrond, waarvan verkochte deel uitmaakt, in eigendom verkreeg (deel \*\*\* nummer \*\*\*), waarin woordelijk staat vermeld:

***"2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007)***

*De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) zijn:*

- *vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.l.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527 nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007; en*
- *gewijzigd bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato zestien mei tweeduizend drieëntwintig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. C.S. Kooi, notaris te*

*Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig december tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87874 nummer 13, en gedeponerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig onder akte nummer 28/2023, in welke laatste akte - met inachtneming van vorenbedoelde wijzigingen - de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2007) integraal zijn opgenomen.*

*De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.*

*Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:*

**Artikel 1. Risico bij Bodemverontreiniging**

- 1.1. Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaard de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.*
- 1.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo - bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.*
- 4.3. Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.*

*(...)*

**Artikel 10. Lasten en belastingen**

- 10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.*
- 10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.*

*(...)*

### **Artikel 13. Verplichtingen van de Eigenaar**

#### **13.1. De Eigenaar is verplicht:**

- a. *de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte aangegeven is niet toegestaan;*
- b. *in geval van een bouw- of renovatieplicht met de bouw of de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;*
- c. *de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;*
- d. *de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;*
- e. *toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;*
- f. *al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;*
- g. *de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;*
- h. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.*

#### **13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald.**

*De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een*

*financieel karakter hebben.*

**Artikel 14. Toestemmingen**

14.1. *Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:*

- a. te splitsen in appartementsrechten, of*
- b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;*

*dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.*

14.2 *Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.*

**Artikel 19. Mededelingen**

19.1. *De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.*

19.2. *Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.*

*De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:*

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;*
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.*

19.3. *Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.*

**2.2. Bijzondere Voorwaarden**

**Artikel 1. Staat van aflevering**

1.1 *De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak af in de staat en onder de condities zoals vermeld in:*

- a. Het Milieukundig evaluatieverslag bodemsanering Insulindestraat 240 te Rotterdam d.d 13 mei 2024;*
- b. Het document “Afspraken bij aflevering”, welke als Bijlage bij de koopovereenkomst is gevoegd.*
- c. De documenten die onderdeel uitmaakte van de markselectieprocedure, meer in het bijzonder de documenten:
 
  - o Achtergebleven constructie Insulindestraat*
  - o Grondwaterstanden rond de Hofbogen*
  - o Insulindestraat ingemeten stalen buispalen.**

*Een kopie van dit rapport en een exemplaar van de Afspraken bij aflevering worden aan de Akte gehecht.*

1.2 *De Eigenaar aanvaardt de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering, zulks met in achtneming van het bepaalde in het eerder in de Akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene Voorwaarden.*

**Artikel 2.**

Enzovoorts

**“Artikel 5. Bouwplicht**

5.1 De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak:

- 28 middenkoopwoningen, waarbij de woningen dienen te voldoen aan het Nieuw Rotterdamse Kwaliteitsbeleid Wonen en minimaal gemiddeld 60 m<sup>2</sup> GBO groot en niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> GBO zijn;
- ca 70 m<sup>2</sup> commerciële ruimte op de begane grond en 1<sup>ste</sup> verdieping;
- een gemeenschappelijke fietsenstalling (ca 85 plaatsen) en autostalling op eigen terrein (10 parkeerplaatsen);
- opgang naar de Hofbogen;

te bouwen c.q. aan te leggen, voor zover van toepassing, overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder dossiernummer OMV- waarvoor op @ door de Gemeente de Omgevingsvergunning is verleend.

**Artikel 6. Bestemming en Gebruik**

6.1 De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen, meer in het bijzonder middenkoopwoningen met inachtneming van artikel 7 (5 jaar), commerciële ruimte op de begane grond en 1e verdieping en een gemeenschappelijke fietsenstalling en autostalling op eigen terrein zulks overeenkomstig de uit Akte blijkende opzet van Partijen in het bijzonder artikel 5.

De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden.

6.2 De hiervoor bedoelde parkeerplaatsen zijn, behoudens ontheffing door de Gemeente, bestemd voor gebruik door een eigenaar/gebruiker van de hiervoor bedoelde woningen

**Artikel 7. Middenkoopwoningen**

Verkoop woningen

- (i) Onder middenkoopwoningen wordt verstaan: een koopwoning met een vrij op naam prijs van tweehonderdzesendertigduizend euro (€ 236.000) tot ten hoogste vierhonderdentwintigduizend euro (€ 420.000), prijspeil 1 januari 2026. De in de vorige zin vermelde ondergrens wordt bij besluit van het gemeentebestuur van de Gemeente in samenwerking met gemeenten regio Rijnmond met ingang van elke kalenderjaar gewijzigd en de in de vorige zin vermelde bovengrens wordt bij besluit van het gemeentebestuur van de Gemeente met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentprijsindex.
- (ii) Contractant verplicht zich, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één woning per persoon/huishouden te verkopen.
- (iii) Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor midden-koopwoningen  
Contractant is verplicht om bij doorverkoop van een middenkoopwoningen de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen:
  1. Koper verplicht zich een middenkoopwoningen uitsluitend te zullen gebruiken als hoofdverblijf om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die middenkoopwoningen niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de

*hierna volgende leden.*

2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde plicht tot bewoning door koper (zelfbewoningsplicht) geldt niet in geval van bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper.*
3. *Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de middenkoopwoningen gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond dan wel heeft doen bewonen in geval van als bedoeld in lid 2 van dit artikel.*
4. *De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:*
  - a. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  - b. *overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e);*
  - c. *ontbinding van het huwelijk door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper;*
  - d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Koper of van één van zijn gezinsleden;*
  - e. *het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf de woonplek;*
  - f. *faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de koper(s);*
  - g. *gedwongen executieverkoop in opdracht van de betreffende hypotheekverstrekker;*
  - h. *andere bijzondere omstandigheden, waarvoor aan Koper schriftelijk toestemming is verleend door de Gemeente.*

#### **Artikel 8. Antispeculatiebeding Verkoop woningen**

*8.1 Eigenaar verplicht zich, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één woning per persoon/huishouden te verkopen.*

#### **Doorverkoop**

*8.2 Eigenaar is verplicht om bij doorverkoop van de Onroerende Zaak de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen:*

- a. *De Eigenaar die wenst over te gaan tot vervreemding van de Onroerende Zaak voor oplevering van de woning, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding.*
- b. *De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de Eigenaar berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.*
- c. *De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de*

*afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de Eigenaar een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van het geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de Eigena(a)r(en), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Eigena(a)r(en).*

- d. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste c.q. onvolledige gegevens en indien de Eigenaar redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste c.q. de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de Eigenaar bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.*

***Antispeculatiebeleid***

- 8.3 Mocht de Gemeente een antispeculatiebeding vaststellen, dat voor de Eigenaar gunstiger is dan de in dit artikel opgenomen beding, dan zal dat beding in de plaats komen van dit artikel.*

***Artikel 9. Derdenwerking***

- 9.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 9.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.*
- 9.3 De Eigenaar zal:*
- a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;*
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.*
- 9.4 De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Onroerende Zaak met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing.”*

- II.** hetgeen zoals vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidend als volgt:

**“Zelfbewoningsplicht**

**Artikel 21**

1. *De verkrijger verplicht zich het verkochte uitsluitend te zullen gebruiken als hoofdverblijf om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het verkochte niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde plicht tot bewoning door de verkrijger (zelfbewoningsplicht) geldt niet in geval van bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de verkrijger.*
3. *Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de verkrijger het verkochte gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond dan wel heeft doen bewonen in geval van als bedoeld in lid 2 van dit artikel.*
4. *De gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:*
  - a. *verandering van werkkring van de verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  - b. *overlijden van de verkrijger of diens echtgeno(o)t(e) / partner;*
  - c. *ontbinding van het huwelijk door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de verkrijger;*
  - d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de verkrijger of van één van zijn gezinsleden;*
  - e. *het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer casu quo een uur reizen vanaf de woonplek;*
  - f. *faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de verkrijger(s);*
  - g. *gedwongen executieverkoop in opdracht van de betreffende hypotheekverstrekker;*
  - h. *andere bijzondere omstandigheden, waarvoor aan de verkrijger schriftelijk toestemming is verleend door de gemeente.*
5. *Mocht de gemeente een Rotterdams zelfbewoningsbeding vaststellen, dat voor de verkrijger gunstiger is dan het in het onderhavige artikel opgenomen beding, dan zal dat Rotterdamse beding in de plaats komen van dit artikel."*

Voor zover verkoper overeenkomstig deze bepalingen sub I en sub II verplicht is deze op te leggen aan koper, doet hij dat hierbij en aanvaardt koper deze verplichtingen.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten door verkoper ten behoeve van die derden aanvaard.

**BINDING AAN DE KOOPOVEREENKOMST VERKOPER - KOPER**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, waaronder voormelde koopovereenkomst, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende of opschortende voorwaarden.

**ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

Alle ontbindende of opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-

overeenkomst tussen verkoper en koper of nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een overeengekomen ontbindende of een opschortende voorwaarde beroepen.

#### ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een energieprestatiecertificaat ter zake het verkochte zal door verkoper respectievelijk door de aannemer ten tijde van de oplevering van het verkochte aan koper worden overhandigd.

#### KOSTEN

Alle kosten van de overdracht en het kadastrale recht zijn voor rekening van **verkoper**.

#### VOLMACHT TEN BEHOEVE VAN NUTSBEDRIJVEN

Verkoper zal mogelijk met water- en/of energiebedrijven en/of andere dergelijke instanties, waaronder overheidslichamen begrepen, overeenkomsten (moeten) sluiten tot het ten behoeve van deze bedrijven/instanties vestigen van opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, in standhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van transportleidingen, leidingen, transformatorstations, inclusief de aanwezige apparatuur en kabels, etcetera, met eventueel bijbehoren op en in de grond welke bij het onderhavige project betrokken is.

Koper, als in dat geval daarbij betrokkene, verleent bij deze een onherroepelijke volmacht – met het recht van substitutie – aan zowel verkoper als aan iedere medewerker van het notaris-kantoor Blom & Pijpers Notarissen te Rotterdam tot het verlijden van al dergelijke akten van vestiging erfdienstbaarheden, opstalrechten, etcetera en om in dat kader alles te doen wat nuttig, nodig of wenselijk is.

Bij eventuele doorverkoop van het verkochte, welke plaatsvindt voordat bedoelde erfdienstbaarheden, opstalrechten casu quo kwalitatieve verplichtingen gevestigd zijn, verbindt de koper zich nu reeds voor alsdan om ten behoeve van verkoper, bij wijze van kwalitatieve verbintenis, aan zijn rechtsopvolgers de verplichting tot volmacht verlening in voren omschreven zin op te leggen.

#### FISCAAL REGIME - OMZETBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is wel omzetbelasting verschuldigd, aangezien het verkochte een (bouw)terrein is als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, ten eerste juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De omzetbelasting is opgenomen in de hiervoor vermelde koopsom.

#### FISCAAL REGIME - OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van deze levering wordt een beroep gedaan op artikel 15 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### VOLMACHTEN

1. Van de door verkoper verstrekte volmacht blijkt uit een notariële volmacht, op \*\*\* verleden voor Mr \*\*\*, notaris te Rotterdam.
2. \*\*\*Van de door koper verstrekte volmacht blijkt uit een notariële volmacht, op \*\*\* verleden voor Mr \*\*\*, notaris te Rotterdam.
3. Partijen verklaarden volmacht te geven aan de notaris-redacteur van deze akte en

aan ieder van diens medewerkers om zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

Voorts strekt deze volmacht tot het zo nodig opmaken van eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen ter zake van deze akte als bedoeld in de Kadasterwet, te constateren en zo nodig te verbeteren dan wel een aanvullende en/of rectificatie-akte op te maken, indien de op grond van de onderhavige akte aan de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers aangeboden stukken door laatstgenoemde worden geweigerd op grond van het bepaalde in de artikelen 3:19 of 3:20 van het Burgerlijk Wetboek.

#### WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering dezer verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, voor en namens partijen woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut-akte.

#### SLOT

De verschenen personen, handelend als gemeld, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om \*\*\*.



# Milieukundig evaluatieverslag bodemsanering

Insulindestraat 240 te Rotterdam

Dossiercode  
IB-2022-0168-1

Datum  
13 mei 2024

Versie standaard/rapport  
2020-1 / 01

Locatiecode  
AA059900985

Onderzoekscade  
AA059957642

Opdrachtgever  
Stadsontwikkeling Rotterdam

Opsteller  
A. Nieuwenhuizen-Hellendoorn

Paraaf opsteller

Projectleider protocol 6001  
M.J. Rehorst

ValidSigned door Annemarie Nieuwenhuizen  
op 13-05-2024  
Paraaf projectleider

De milieukundig begeleider verklaart dat de milieukundige verrijping onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 6000, waarbij gebruik is gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

Milieukundig begeleider  
E.C.M. Bakx

Paraaf milieukundig  
begeleider

ValidSigned door Edgar Bakx  
op 14-05-2024



## Samenvatting

Projectgegevens	
locatienaam	: Insulindestraat 240
adres	: Insulindestraat 240 te Rotterdam
wijk	: Noord
kadastrale aanduiding	: gemeente Rotterdam sectie AB nummer 2006
oppervlakte locatie	: 766 m <sup>2</sup>
opdrachtgever	: Stadsontwikkeling Rotterdam
start sanering	: 13 oktober 2023
einde sanering	: 8 februari 2024
registratienummer adviesbureau BRL SIKB 2000	: K25152
registratienummer adviesbureau BRL SIKB 6000	: K40698
registratienummer aannemer BRL SIKB 7000	: EC-SIK-70049
accreditatienummer laboratorium AS SIKB 3000	: L086 (Eurofins Omegam)

### Aanleiding

Aanleiding voor de sanering zijn de nieuwbouwplannen en de plaatselijk aanwezige sterk verhoogde gehalten minerale olie, koper, lood, zink en/of PAK in de grond.

### Doelstelling

Doel van de sanering is het geschikt maken van de locatie ten behoeve het toekomstig gebruik als wonen zonder tuin.

Doel van het evaluatieverslag is allereerst het beschrijven van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden. Daarnaast is de situatie na sanering vastgelegd, zodat het bevoegd gezag kan beoordelen of de saneringsdoelstelling is bereikt.

### Saneringsresultaat

Na het uitvoeren van de sanering zijn de sterk verhoogde gehalten met minerale olie, koper, lood, zink en/of PAK in de grond gesaneerd door middel van verwijdering of door isolatie.

### Nazorg en gebruiksbeperkingen

De isolatie dient in stand gehouden te worden. Het opstellen van een nazorgplan is niet noodzakelijk.



## 2 Locatiebeschrijving

### 2.1 Ligging locatie

De locatie is gelegen aan de Insulindestraat 240 te Rotterdam in de wijk Rotterdam Noord. De ligging en grenzen van de locatie zijn weergegeven op de tekeningen in bijlage 1. De saneringslocatie heeft een oppervlakte van 766 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Eigendomssituatie

De locatie is kadastraal bekend als:

Kadastrale gemeente: Rotterdam

Sectie: AB

Nummer: 2006

Een kadastrale kaart van de locatie met daarop de contouren van het geval van ernstige verontreiniging en het gesaneerde gebied is opgenomen in bijlage 1.

Het perceel is eigendom van de gemeente Rotterdam.

### 2.3 Historie

De locatie maakte samen met het naastliggende pand Insulindestraat 250-256 deel uit van een garagebedrijf. De verkoop van benzine vond plaats aan de Insulindestraat 250-256, terwijl het pand 240 voornamelijk gebruikt werd als pakhuis en werkplaats. In 1951 vestigt zich in pand 240 een lederwarenfabriek.

In de beoordelingsbrief van de DCMR d.d. 20 december 2002 van het historisch en oriënterend bodemonderzoek en in de beoordeling van de geschiktheid van pand 240 d.d. 31 juli 2018 wordt o.a. geadviseerd om onderzoek te doen naar de periode en de wijze van buiten gebruik stellen van de aanwezige tanks. Bij het (nogmaals) raadplegen van de ("tank")archieven van de DCMR heeft dit geen extra informatie opgeleverd. Vrijwel zeker is, dat ter plaatse van Insulindestraat 240 een bovengrondse tank aanwezig is geweest. Omdat e.e.a. in de archieven niet is terug te vinden, zal men tijdens de uitvoering van de sloop- en/of bodemsaneringswerkzaamheden extra alert zijn op mogelijk toch nog aanwezige ondergrondse tanks.

Voor een uitgebreide beschrijving van de locatiehistorie wordt verwezen naar het historisch onderzoek [lit. 28].

Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling

Parallelweg 1  
Postbus 843  
3100 AV Schiedam  
T 010 – 246 80 00  
E [info@dcmr.nl](mailto:info@dcmr.nl)  
W [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl)

Ons kenmerk  
3678673

Uw kenmerk  
IB-2022-0168 Insulindestraat 240

Datum  
10 juni 2025

Contact  
[info@dcmr.nl](mailto:info@dcmr.nl)

Afdeling  
Reguleren Advies en Omgeving

Bijlagen  
Locatietekening

Onderwerp  
Correctie op beschikking evaluatieverslag, locatie Insulindestraat 240 Rotterdam



Geachte indiener,

Op 26 mei 2025 is een melding ontvangen over de locatie Insulindestraat 240 te Rotterdam. De melding is behandeld onder zaaknummer 3678673 en is geregistreerd onder locatiecode AA059900985.

### Aanleiding

De melding is ingediend vanwege de uitgevoerde sanering op de locatie en de beschikking op het evaluatieverslag van 1 juli 2024, met kenmerk 2581774.

In de melding wordt aangegeven dat de opgelegde nazorg in de beschikking van 1 juli 2024, betreffende het in stand houden van de leeflaag en isolatie, niet het oostelijke deel van de locatie betreft, maar het westelijke deel. Tevens wordt in de melding aangegeven dat het toekomstige gebruik van de locatie wordt gewijzigd naar wonen met tuin in plaats van wonen zonder tuin.

Uit de melding blijkt tevens dat de grond ter plaatse van de toekomstige tuin, gepland op het oostelijke deel van het terrein, is aangevuld met minimaal twee meter schoon zand om de locatie op het gewenste uitgiftepeil te brengen.

### Conclusie

In de beschikking van 1 juli 2024 zijn per abuis zorgmaatregelen opgelegd voor het oostelijke deel van het terrein. Voor de locatie gelden na de sanering de volgende zorgmaatregelen en/of gebruiksbeperkingen:

- het in stand houden van de aangebrachte leeflaag en isolatie op het westelijke deel van het terrein.

Deze gebruiksbeperkingen zijn in de beschikking wel juist op de kadastrale tekeningen weergegeven, waardoor de kadastrale aanduiding niet wijzigt.

Uit de gegevens van de uitgevoerde sanering blijkt dat op het oostelijke deel van het terrein een laag schoon zand is aangebracht met een dikte van minimaal een meter. De locatie is daardoor tevens geschikt voor het gebruik wonen met tuin.

### Onderliggende stukken

Bij de beoordeling is het volgende onderliggende stuk geraadpleegd:

- de beschikking van 1 juli 2024, met zaaknummer 2581774, betreffende de beoordeling van een evaluatie bodemsanering voor de locatie Insulindestraat 240 te Rotterdam, bekend onder code AA059900985.

Uit het onderliggende stuk blijkt, met betrekking tot de huidige beoordeling, het volgende:

- er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper, lood, zink, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie in de grond en met minerale olie en PAK in het grondwater, waarvan een spoedige sanering niet noodzakelijk is;
- de verontreiniging met koper, lood, zink en PAK in de grond bevindt zich aan de oostelijke zijde van het perceel vanaf maaiveld tot circa 3,7 meter minus maaiveld (m-mv). De verontreiniging met minerale olie bevindt zich op het zuidwestelijk deel van de locatie op een diepte vanaf circa 2,0 tot 3,7 m-mv;
- de verontreiniging met PAK in het grondwater is niet nader onderzocht. De sterke verontreiniging in het grondwater bevindt zich naar verwachting op een diepte van circa 2,5 tot 3,5 m-mv;
- voorafgaand aan de sanering is aanvullend onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat de omvang van de verontreiniging met zware metalen, aan de oostelijke zijde van het perceel, kleiner van omvang is dan verwacht. Deze verontreiniging bevindt zich alleen in de strook tussen het pand aan de Insulindestraat 240 en de bebouwing aan de Voorburgstraat 217-219;
- uit het aanvullend onderzoek is eveneens gebleken dat de grondwaterverontreiniging met minerale olie niet meer is aangetroffen en dat het grondwater niet verontreinigd is met PAK. De verontreiniging met minerale olie in de grond is daarmee immobiel. De saneringsmethode is in overleg met het bevoegd gezag gewijzigd ten opzichte van het saneringsplan. De immobiele verontreiniging met minerale olie is gesaneerd door middel van isolatie, bestaande uit een laag schone grond van minimaal een meter dikte met daarop een betonlaag;
- op het oostelijk deel van het terrein zijn ter plaatse van de gesloopte bebouwing grondmonsters genomen en geanalyseerd op het pakket Rijnmond-grond, omdat hier niet eerder onderzoek is verricht. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond ter plaatse niet sterk verontreinigd is;
- de sterk met zware metalen verontreinigde grond, tussen de Insulindestraat 240 en de bebouwing aan de Voorburgstraat 217-219, is ontgraven tot een diepte van circa 1,4 m-mv en afgevoerd naar een erkende verwerker. Uit de controlemonsters van de putbodems blijkt dat de grond in de putbodems voldoet aan de terugsaneerwaarde (klasse Wonen). In de putwanden, op de erfgrans van het terrein, zijn nog sterk verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond;
- na de sanering gelden voor de gebruiksfunctie wonen zonder tuin de volgende zorgmaatregelen en/of gebruiksbeperkingen:
  - het in stand houden van de aangebrachte leeflaag en isolatie op het oostelijke deel van het terrein. Dit had het westelijk deel van het terrein moeten zijn.

De beoordeling vindt plaats op grond van:

Ons kenmerk  
3678673



- de Wet bodembescherming (Wbb);
- de Circulaire bodemsanering 2013;
- de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009;
- de Nota bodembeheer Rotterdam vastgesteld op 22 juni 2023.

### Contact

Heeft u vragen? Dan kunt u contact opnemen met de DCMR Milieudienst Rijnmond, telefoon (010) 246 8000, e-mail: [info@dcmr.nl](mailto:info@dcmr.nl), onder vermelding van ons kenmerk (3678673).

### Let op

Deze beoordeling is uitgevoerd in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Wbb niet langer van toepassing op verontreinigingen die niet onder het overgangsrecht vallen. Voor meer informatie over de Omgevingswet en het overgangsrecht, zie: <https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/omgevingswet/>.

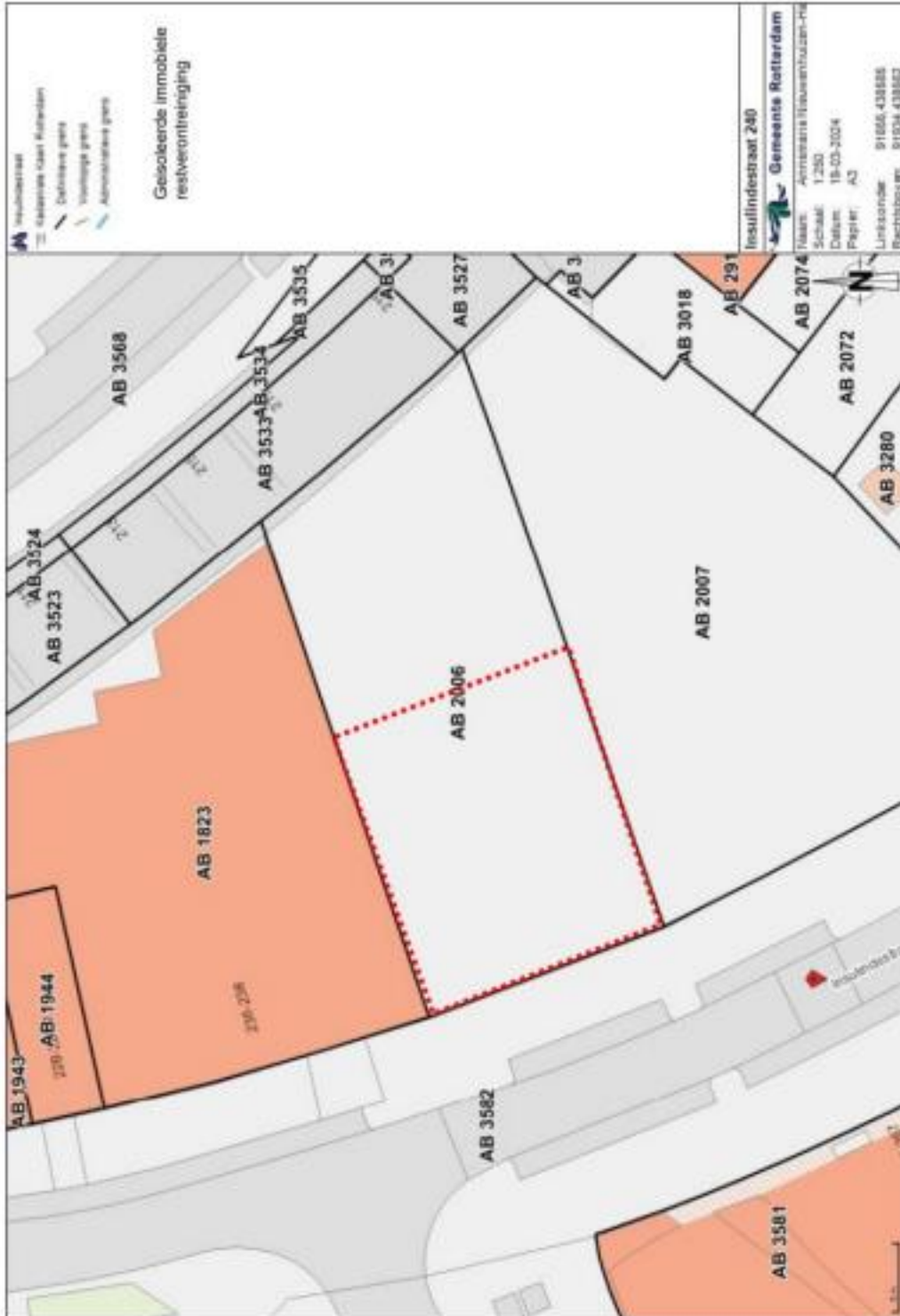
Het indienen van meldingen en informatie volgens de Omgevingswet wordt vanaf 1 januari 2024 via de website van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) gedaan. Voor verontreinigingen die onder het overgangsrecht vallen, blijft de oude manier van indienen bestaan (via de formulieren op onze website <https://www.dcmr.nl/meldingen-en-formulieren-bodem>).

Hoogachtend,

de behandelaar,  
Team Bodem,  
Afdeling Reguleren, Advies en Omgeving, DCMR Milieudienst Rijnmond

*DCMR maakt gebruik van digitaal vaststellen, daarom ontbreekt een zichtbare handtekening*

Locatietekening met nazorgcontour (rood gestippeld)



# ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP EN LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM (2007)

- vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527 nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007; en
- gewijzigd bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato zestien mei tweeduizend drieëntwintig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. C.S. Kooi, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig december tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87874 nummer 13, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig onder akte nummer 28/2023.

in welke laatste akte - met inachtneming van vorenbedoelde wijzigingen - de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2007) integraal zijn opgenomen.



# Inhoudsopgave

<b>Artikel 1. Definities</b>	<b>3</b>
<b>Artikel 2. Staat van aflevering</b>	<b>4</b>
<b>Artikel 3. Aanvaarding en risico-overgang</b>	<b>4</b>
<b>Artikel 4. Risico bij Bodemverontreiniging</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 5. Onder- of overmaat</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 6. Bijzondere lasten en beperkingen</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 7. Vrij van huur</b>	<b>6</b>
<b>Artikel 8. Levering</b>	<b>6</b>
<b>Artikel 9. Betaling</b>	<b>6</b>
<b>Artikel 10. Lasten en belastingen</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 11. De Omgevingsvergunning Bouwactiviteit</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 12. Overdracht van rechten</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 13. Verplichtingen van de Eigenaar</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 14. Toestemmingen</b>	<b>8</b>
<b>Artikel 15. Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging</b>	<b>8</b>
<b>Artikel 16. Derdenwerking</b>	<b>9</b>
<b>Artikel 17. Boetebepaling</b>	<b>9</b>
<b>Artikel 18. Woonplaats</b>	<b>9</b>
<b>Artikel 19. Mededelingen</b>	<b>9</b>
<b>Artikel 20. Diversen</b>	<b>10</b>
<b>Artikel 21. Ontbindende Voorwaarde</b>	<b>10</b>
<b>Artikel 22. Kosten</b>	<b>10</b>
<b>Artikel 23. Citeertitel</b>	<b>10</b>

## Artikel 1 - Definities

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in de Koopovereenkomst, de Akte en de Algemene Voorwaarden verstaan onder:

1. **Akte:** de akte waarbij de Onroerende Zaak ter uitvoering van de Koopovereenkomst door de Gemeente is/wordt geleverd;
2. **Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de Gemeente Rotterdam (2007), vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op vijf december tweeduizend zes en gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente van zestien mei tweeduizend drieëntwintig;
3. **Bodem:** de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
4. **Bodemverontreiniging:** vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
  - zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
  - één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen; waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem wordt verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;
5. **Datum Van Verlijden:** de dag waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;
6. **Eigenaar:** de persoon of de personen aan wie door de Gemeente (mede) uit hoofde van de Koopovereenkomst de Onroerende Zaak wordt of is geleverd en de rechtsopvolger(s) van die perso(o)n(en) in de eigendom van de Onroerende Zaak;
7. **Gemeente:** de gemeente Rotterdam;
8. **Koopovereenkomst:** de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente de Onroerende Zaak verkoopt aan de Koper, die de Onroerende Zaak koopt van de Gemeente;
9. **Koper:** de persoon of personen met wie de Gemeente de Koopovereenkomst sluit of heeft gesloten;
10. **Kwaliteitsrekening:** de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
11. **Milieurapportage:** de in de Koopovereenkomst bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage aan de Akte is/wordt gehecht, alsmede – indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen – het (evaluatie)verslag van de uitvoering van die maatregelen, dat eveneens aan de Akte is/wordt gehecht;
12. **Notaris:** de door Partijen aangewezen notaris die de Akte zal verlijden;
13. **Omgevingsvergunning Bouwactiviteit:** de omgevingsvergunning voor het bouwplan met het oog waarop de Onroerende Zaak wordt of is verkocht door de Gemeente;
14. **Onroerende Zaak:**
  - a. de onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
  - b. het appartementsrecht al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde onroerende zaak; of

c. een sub a bedoelde onroerende zaak of een sub b bedoeld registergoed/de sub b bedoelde registergoederen waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Koopovereenkomst vormt; of

d. een combinatie van de sub a, b en/of c bedoelde registergoederen;

tezamen met de (bouw)werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Koopovereenkomst of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van levering zullen worden of zijn aangebracht;

**15. Ontwerpakte:** het ontwerp van de Akte waarnaar in de Koopovereenkomst wordt/ is verwezen;

**16. de Openbare Registers:** de Openbare Registers voor registergoederen van het Kadaster;

**17. Partij:** de Gemeente, de Koper of de Eigenaar;

**18. Partijen:**

a. de Gemeente en de Koper; of

b. de Gemeente en de Eigenaar;

**19. Tijdstip Van Verlijden:** het tijdstip waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

**20. Vervreemden:** overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen.

**1.2** Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud, meervoud of als vervoegingen worden gebruikt.

## Artikel 2 - Staat van aflevering

**2.1** Behoudens het bepaalde in artikel 2.2 zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst bevindt. Indien van toepassing zal deze staat zijn of worden vastgelegd in:

a. de Milieurapportage;

b. in geval van een bouwplicht ook in een afzonderlijke door Partijen op te maken omschrijving of in afleveringsvoorwaarden die aan de Koopovereenkomst of aan de Akte wordt/worden gehecht.

**2.2** Zijn in de Milieurapportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren voor de levering van de Onroerende Zaak.

De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte zal worden gehecht.

## Artikel 3 - Aanvaarding en risico-overgang

**3.1** Bij het verlijden van de Akte aanvaardt de Eigenaar de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip Van Verlijden bevindt.

Is de staat van de Onroerende Zaak in de Akte beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Eigenaar aanvaard in die staat.

**3.2** Vanaf het Tijdstip Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Eigenaar, behoudens het in artikel 4 bepaalde.

Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.

**3.3** Vanaf de Datum Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor rekening van de Eigenaar en geniet de Eigenaar de lusten en draagt hij de lasten.

## **Artikel 4 - Risico bij Bodemverontreiniging**

- 4.1** Partijen hebben de Milieurapportage aanvaard casu quo aanvaard de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak.  
De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.
- 4.2** Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan - bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.  
Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken.  
Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.
- 4.3** Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.
- 4.4** De Eigenaar is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico is aansprakelijk voor:
- a.** door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen terzake van Bodemverontreiniging;
  - b.** iedere schade van de Gemeente en/of derden die daarmee samenhangt; zulks ongeacht of de Eigenaar of de Gemeente wordt aangesproken.

## **Artikel 5 - Onder- of overmaat**

- 5.1** Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 5.2 bepaalde.
- 5.2** Is de koopprijs in de Koopovereenkomst vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) afwijkt van die grondoppervlakte, de koopprijs dienovereenkomstig achteraf worden aangepast.  
Indien de afwijking leidt tot een verrekening van een bedrag lager dan twee duizend vijf honderd euro (EUR 2.500,-), zal alsnog het in artikel 5.1 bepaalde toepassing vinden.

## **Artikel 6 - Bijzondere lasten en beperkingen**

- 6.1** De Gemeente zal de Onroerende Zaak leveren:
- a.** vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan; en
  - b.** vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Koopovereenkomst en/of de Openbare Registers.
- 6.2.1** De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Koopovereenkomst.
- 6.2.2** Zijn in de Koopovereenkomst lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Eigenaar deze uitdrukkelijk casu quo heeft de Koper deze uitdrukkelijk aanvaard.
- 6.3** De Eigenaar aanvaardt tevens uitdrukkelijk casu quo de Koper heeft tevens uitdrukkelijk aanvaard de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Eigenaar casu quo de Koper is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.
- 6.4** De Gemeente staat, met inachtneming van artikel 6.5, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die

voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Koopovereenkomst niet waren ingeschreven.

- 6.5** Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

## **Artikel 7 - Vrij van huur**

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Koopovereenkomst als op het Tijdstip Van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten zullen zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

## **Artikel 8 - Levering**

- 8.1** De levering en aanvaarding van de Onroerende Zaak zullen plaatsvinden uiterlijk op een in de Koopovereenkomst vastgestelde dag.
- Is in de Koopovereenkomst aan de Koper een bouw- of renovatieplicht opgelegd ter zake waarvan een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is of moet worden aangevraagd, dan zal de levering van de Onroerende Zaak plaatsvinden uiterlijk een maand na de in de eerste zin bedoelde vastgestelde dag, mits:
- de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is verleend; en
  - de beslissing tot het verlenen van de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit niet is geschorst; en
  - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is, zulks te bepalen door de Gemeente.
- Is in de Koopovereenkomst bepaald dat de Onroerende Zaak eerst wordt geleverd nadat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaantastbaar is, dan zal de levering plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de Gemeente heeft vastgesteld dat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaantastbaar is.
- 8.2** De Gemeente zal op verzoek van de Koper op het Tijdstip Van Verlijden de Onroerende Zaak leveren aan een of meer door de Koper aangewezen personen, mits de Koper alle verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente nakomt.
- 8.3** De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 8.4** Partijen instrueren de Notaris om terstond na het Tijdstip Van Verlijden een afschrift te doen inschrijven in de Openbare Registers.

## **Artikel 9 - Betaling**

- 9.1** Betaling van:
- a. de koopprijs;
  - b. de verschuldigde omzetbelasting;
  - c. de verschuldigde overdrachtsbelasting; en/of
  - d. andere lasten en kosten die de Koper ter zake van de levering van de Onroerende Zaak verschuldigd is, zal plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.
- 9.2** De Koper zal zorgdragen voor een tijdige storting van het verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening op of voor de Datum Van Verlijden is gecrediteerd.
- Vindt de creditering plaats op de Datum Van Verlijden, dan dient de betaling voor het Tijdstip Van Verlijden te zijn uitgevoerd.
- 9.3** Indien ter zake van de levering van de Onroerende Zaak geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, kunnen Partijen overeenkomen dat de betaling van het door de Koper ter zake van de levering van de Onroerende Zaak verschuldigde, als in artikel 9.1 bedoeld, rechtstreeks plaats vindt door de Koper aan de Gemeente.
- 9.4** De Notaris zal eerst betalingen aan de Gemeente verrichten terstond nadat vaststaat dat de Gemeente zal voldoen aan de in artikel 6.1 sub a bedoelde verplichting.
- 9.5** Andere betalingen die de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst of andere daaraan voorafgaande of

daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan de Gemeente voor de levering aan de Gemeente moet verrichten, zullen rechtstreeks door de Koper aan de Gemeente plaatsvinden.

- 9.6** De Gemeente zal op verzoek van de Koper of uit eigener beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Koper voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.
- 9.7** Betalingen die de Koper dient te verrichten zullen tijdig geschieden in euro's. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.
- 9.8** Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

## **Artikel 10 - Lasten en belastingen**

- 10.1** Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.
- 10.2** Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

## **Artikel 11 - De Omgevingsvergunning Bouwactiviteit**

Indien de Koper in de Koopovereenkomst een bouw- of renovatieplicht is opgelegd, zal:

- a.** de Koper zich inspannen, dat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit; en
- b.** de Gemeente, voor zover nodig en nog niet gedaan:
- de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet ruimtelijke ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwickelen; en
  - aanvragen betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.

## **Artikel 12 - Overdracht van rechten**

- 12.1** Gaan rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering mee over op de Eigenaar, dan is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Eigenaar.
- 12.2** De Eigenaar is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 12.1 mee te delen aan de betreffende schuldenaar.

## **Artikel 13 - Verplichtingen van de Eigenaar**

- 13.1** De Eigenaar is verplicht:
- a.** de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;
- b.** in geval van een bouw- of renovatieplicht met de bouw of de renovatie te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
- c.** de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
- d.** de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
- e.** toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die

daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;

- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- h. bij Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een Vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.

**13.2** De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

## **Artikel 14 - Toestemmingen**

**14.1** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten; of
- b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

**14.2** In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:

- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
- b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

**14.3** Bij overtreding van het bepaalde in artikel 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

**14.4** Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

## **Artikel 15 - Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging**

**15.1** Indien de Onroerende Zaak aan twee of meer personen toebehoort, het zij als deelgenoten, hetzij als (mede-) eigenaar van verschillende gedeelten, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Eigenaar uit hoofde van het in de Akte bepaalde.

**15.2** Indien de Koper of de Eigenaar uit twee of meer personen bestaat of komt te bestaan, wijzen deze personen één van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden meegedeeld.

**15.3** Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de Gemeente worden meegedeeld.

## Artikel 16 - Derdenwerking

- 16.1** Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 16.2** Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 16.3** De Eigenaar zal:
- a. bij Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
  - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.

## Artikel 17 - Boetebepaling

- 17.1** Indien de Eigenaar in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
- 17.2** Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:
- a. de aard en ernst van het verzuim;
  - b. de lengte van het verzuim.
- De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Eigenaar ter zake van de verkrijging van de Onroerende Zaak is betaald of die door de Eigenaar bij de vestiging van een beperkt genotsrecht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan is ontvangen.
- Voor de vaststelling van deze tegenprestatie zullen canons en/of retributies of lasten worden gekapitaliseerd conform het bepaalde in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

## Artikel 18 - Woonplaats

- 18.1** De Koper zal in de Koopovereenkomst woonplaats kiezen in Nederland. Tevens kiest de Koper ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 18.2** Voorts zal de Eigenaar mede met het oog op het in artikel 16 bepaalde in de Akte respectievelijk in opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland. Van een woonplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de Gemeente evenals van een wijziging van een gekozen woonplaats.

## Artikel 19 - Mededelingen

- 19.1** De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.
- 19.2** Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.
- De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:
- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.

19.3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

## Artikel 20 - Diversen

20.1 Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.

20.2 De Algemene termijn en wet is van toepassing.

20.3 Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

20.4 Bijlagen gehecht aan de Koopovereenkomst of de Akte maken deel uit van de Koopovereenkomst respectievelijk van de Akte.

20.5 In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst of de akte enerzijds en een aan de Koopovereenkomst of de Akte gehechte bijlage anderzijds prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk het bepaalde in de Akte. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Akte, prevaleert het bepaalde in de Akte. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Koopovereenkomst of de Akte prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk de Akte.

## Artikel 21 - Ontbindende Voorwaarde

21.1 Indien de Koper in de Koopovereenkomst een bouw- of renovatieplicht is opgelegd, is de Koopovereenkomst, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.2, aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft:

a. de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is geweigerd; of

b. indien de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit zes maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

Is in de Koopovereenkomst bepaald dat de levering eerst plaatsvindt nadat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaantastbaar is, dan is de Koopovereenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit voor een in de Koopovereenkomst opgenomen datum niet onaantastbaar is; is laatstbedoelde datum niet in de Koopovereenkomst opgenomen, dan geldt een door de Gemeente in redelijkheid vast te stellen datum daarvoor.

21.2 Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere Partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk zes weken na vervulling van die voorwaarde.

21.3 Eindigt de Koopovereenkomst doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 21.1 en 21.2 een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.

21.4 Zolang een ontbindende voorwaarde opgenomen in de Koopovereenkomst nog geldend is, zal geen levering plaats kunnen vinden. Na de levering worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

## Artikel 22 - Kosten

Alle kosten en belastingen verband houdend met de Koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende levering zijn voor rekening van de Koper casu quo de Eigenaar, ook indien de in artikel 21 bedoelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld.

## Artikel 23 - Citeertitel

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007).

[www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

---



Gemeente  
Rotterdam