

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



CONCEPT

Dossiernummer: 24143

Van der Stap *Notarissen*

ALGEMENE AKTE

Project Euryza, deelproject Overture, te Zwijndrecht

Op ** verscheen voor mij, **, notaris te Rotterdam:

**, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

AM B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht op het adres Ptolemaeuslaan 80 (correspondentieadres: Postbus 4052, 3502 HB Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235, hierna te noemen: "AM".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Considerans

- a. AM heeft een nieuwbouwproject ontwikkeld genaamd Euryza, waarop onder meer het deelproject "Overture" zal worden gerealiseerd, bestaande uit vier (4) grondgebonden woningen met toebehoren, plaatselijk bekend ** te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:
- **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
- alsmede ** parkeerplaatsen met toebehoren, plaatselijk bekend ** te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:
- **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
 - **, ongeveer groot **;
- aan al welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
- hierna te noemen: "**de Woningen en de Parkeerplaatsen**".
- b. AM is gerechtigd tot het ** / eenhonderd eenentwintigste (**/121^e) onverdeeld aandeel in:
- (i) het tot mandelig bestemd recht van opstal tot het hebben van vier bronputten met leidingwerk en toebehoren op percelen grond, eigendom van de gemeente Zwijndrecht, gelegen nabij de Euryzakade



te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:

- **6879**, ongeveer groot vier centiare;
- **6880**, ongeveer groot vier centiare;
- **6881**, ongeveer groot vier centiare;
- **6882**, ongeveer groot vier centiare;

aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend,

verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84118, nummer 183, van een afschrift van de op diezelfde dag voor een waarnemer van genoemde notaris Smit verleden akte van vestiging opstalrecht;

- (ii) het tot mandelig bestemd recht van opstal tot het aanbrengen, gebruiken, vervangen, in stand houden, inspecteren van een leiding voor het transport van warm en/of koud water met verder toebehoren over een lengte van ongeveer vierenzestig meter in een perceel dijklichaam (Ringdijk), eigendom van het waterschap Hollandse Delta, gelegen nabij de Rijstpellerij te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummer **5994**, verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84118, nummer 184, van een afschrift van de op diezelfde dag voor een waarnemer van genoemde notaris Smit verleden akte van vestiging opstalrecht;
- (iii) het tot mandelig bestemd recht van opstal van een ondergrondse technische ruimte, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers **6888**, ongeveer groot vierenzestig centiare, en **6889**, ongeveer groot vier centiare, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend, verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op eenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84071, nummer 183, van een afschrift van de op twintig april daarvoor voor genoemde notaris Smit verleden akte van levering opstalrecht, vestiging opstalrecht, verticale splitsing opstalrecht,



- wijziging voorwaarden opstalrecht, gedeeltelijke afstand opstalrecht, vestiging erfdiensbaarheid en kwalitatieve verplichting; en
- (iv) het tot mandelig bestemd netwerk behorende bij de warmte-/koudeopslag installatie met alle toebehoren, ten behoeve van Euryza Deelplan II te Zwijndrecht, kadastraal bekend **Netwerken**, sectie **S**, nummer **236**,
originair verkregen ex artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek waarvan blijkt uit de inschrijving in de Openbare Registers op negentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84135, nummer 10, van een afschrift van de verklaring houdende registratie van een netwerk, op diezelfde dag door een waarnemer van genoemde notaris Smit opgemaakt.
- c. De tot de hiervoor sub b. genoemde opstalrechten en netwerk behorende akte houdende bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en oprichting beheervereniging WKO-installatie is verleden op negentwintig april tweeduizend tweeëntwintig voor een waarnemer van genoemde notaris Smit, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op twee mei daarna in register Hypotheken 4, deel 84135, nummer 32.
- d. AM is voorts gerechtigd tot het ** / eenhonderd zesennegentigste (**/196^e) onverdeeld aandeel in de eigendom van een tot mandelig bestemd binnenterrein met slagboom, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen voor drie appartementencomplexen, elf kavels met woningen, achttien kavels met woningen en parkeerplaatsen en achtenvijftig individuele parkeerplaatsen, gelegen te Zwijndrecht nabij het Pakhuis, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:
- **6843**, ongeveer groot zevenenzeventig centiare;
 - **6884**, ongeveer groot dertien are vijffennegentig centiare;
 - **6888**, ongeveer groot vierenzestig centiare;
 - **6894**, ongeveer groot tien are vierentwintig centiare,
- aan welke percelen de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn toegekend;
- het perceel 6894 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage te Zwijndrecht en met een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en het perceel 6888 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse



technische ruimte voor een WKO-installatie ten behoeve van de deelgenoten in die WKO-installatie, verkregen

- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op acht december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72122, nummer 130, van het afschrift van de akte van levering, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Krans; en
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op negentien november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 82619, nummer 149, van het afschrift van de akte van levering en vestiging opstalrecht, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Smit, mede in verband met een akte van aanvulling op drie december tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Smit, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 83107 nummer 8.
- e. De tot het hiervoor sub d. genoemde eigendom behorende akte houdende bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en oprichting beheervereniging is verleden op negentwintig april tweeduizend tweeëntwintig voor een waarnemer van genoemde notaris Smit, waarvan blijkt uit de inschrijving in de Openbare Registers op twee mei daarna in register Hypotheken 4, deel 84135, nummer 31.
- f. AM is voornemens de Woningen en de Parkeerplaatsen te vervreemden aan individuele kopers, hierna tevens te noemen: "**de Kopers**". AM heeft hiervoor met Kopers koop-/aannemingsovereenkomsten gesloten.
- g. Ten behoeve van de overdracht van de Woningen en de Parkeerplaatsen aan de Kopers wenst AM middels onderhavige akte relevante bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen te duiden, welke van kracht en toepassing zullen zijn op de Kopers van de Woningen en de Parkeerplaatsen, naar welke bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij de afzonderlijke overdrachten van de Woningen en de Parkeerplaatsen verwezen zal worden en welke bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aan de Kopers zullen worden opgelegd.

Bijzondere bepalingen.

AM verwijst ten aanzien van haar bekende op de Woningen en de Parkeerplaatsen van toepassing zijnde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen naar:



- a. een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. E.J. van Leusden, destijds notaris te Zwijndrecht, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op dertien december daarna in register Hypotheken 4 deel 51244 nummer 11, waarin onder meer woordelijk is bepaald, woordelijk als volgt:
- "Bodemverontreiniging en vestiging kwalitatieve verplichting Artikel 8"**
enzovoorts
- "5. De koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging voorzover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.";*
- b. de hiervoor in de considerans sub c. bedoelde akte van levering opstalrecht, vestiging opstalrecht, verticale splitsing opstalrecht, wijziging voorwaarden opstalrecht, gedeeltelijke afstand opstalrecht, vestiging erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichting (84071/183), waarin onder meer is bepaald, woordelijk als volgt:
- "A. Duur.
Het Recht van Opstal wordt eeuwigdurend gevestigd.
- B. Retributie.
Voor het Recht van Opstal is geen retributie verschuldigd.
- C. Bestemming.
De uit hoofde van het Recht van Opstal te realiseren bebouwing heeft de bestemming parkeergarage voor het parkeren van personen(motor)voertuigen, bergingen, fietsenbergingen, fietsenstalling en technische ruimten (waaronder traforuimte(n) en ruimte voor een Warmte Koude Opslaginstallatie).
- D. Splitsing in appartementsrechten.
De uit hoofde van het Recht van Opstal te realiseren Parkeergarage zal worden gesplitst in appartementsrechten ten behoeve van onder andere



parkeerplaatsen, bergingen, fietsenbergingen, fietsenstalling en technische ruimten.

E. Opzegging.

Het Recht van Opstal kan door de Eigenaar noch de Opstaller worden opgezegd.

F. Reikwijdte.

- 1. Het Recht van Opstal omvat alle werken en constructies van de te realiseren Parkeergarage tot en met de waterdichte lagen in de daarop aan te brengen afwerklaag (ter plaatse van de semi-openbare gebieden, parkeerterrein en terrassen maaiveld) danwel die dienen als draagconstructie voor de daarop aan te brengen dekvloeren (ter plaatse van complexen), alles met aanhorigheden.*
- 2. Het Recht van Opstal omvat voorts alle ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van de door de Opstaller te realiseren Parkeergarage. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de luchtschachten. Indien nodig en voorzover noodzakelijk zullen voormelde ruimten en bijbehorende werken geacht worden door natrekking als bedoeld in artikel 5:3 Burgerlijk Wetboek, tot de Parkeergarage te behoren.*
- 3. Het Recht van Opstal omvat niet de ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van de boven de Parkeergarage door de Eigenaar te realiseren onderscheiden complexen. Indien nodig en voorzover noodzakelijk zullen voormelde ruimten en bijbehorende werken geacht worden door natrekking als bedoeld in artikel 5:3 Burgerlijk Wetboek, tot die onderscheiden complexen te behoren. Uitzondering hierop vormen de bergingen gelegen in de Parkeergarage die uitsluitend vanuit de kern van de boven de Parkeergarage door de Eigenaar te realiseren onderscheiden complexen bereikt kunnen worden en die tot het Recht van Opstal zullen behoren en in de splitsing in appartementsrechten van de Parkeergarage betrokken zullen worden.*
- 4. De trappenhuizen en liftkernen welke vanuit de boven de Parkeergarage door de Eigenaar te realiseren onderscheiden complexen in de Parkeergarage zullen uitkomen, zullen niet tot het Recht van Opstal behoren. Indien nodig en voorzover noodzakelijk zullen voormelde trappenhuizen en liftkernen geacht worden door*



natrekking als bedoeld in artikel 5:3 Burgerlijk Wetboek, tot de boven de Parkeergarage te realiseren onderscheiden complexen te behoren.

G. Bouwkundige wijzigingen.

Het is de Opstaller niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar wijzigingen aan te brengen in of aan de zich in de te realiseren Parkeergarage bevindende constructieve delen en werken en bouwkundige voorzieningen, zoals stabilisatiewanden, waterkerende (dam)wanden, funderingsplaten, bodemplaten, kolommen en dragende muren, ten behoeve van de door de Eigenaar op de Parkeergarage te realiseren complexen, welke delen, werken en voorzieningen voor zover mogelijk geacht worden te zullen behoren tot vorenbedoelde complexen en door de Opstaller gedoogd zullen worden.

H. Onderhoud, herbouw.

De Opstaller is jegens de Eigenaar gehouden om de Parkeergarage goed te onderhouden en tot (gedeeltelijke) herbouw over te gaan indien (een deel van) de Parkeergarage door welke oorzaak dan ook (gedeeltelijk) teniet is gegaan.

De Eigenaar is jegens de Opstaller gehouden om de op de Parkeergarage te realiseren complexen goed te onderhouden en tot (gedeeltelijke) herbouw over te gaan indien een complex door welke oorzaak dan ook (gedeeltelijk) teniet is gegaan, dan wel de restanten en puin te amoveren.

I. Onderlinge relatie van de onderscheidenlijk door de Eigenaar en de Opstaller te realiseren bebouwing.

- 1. De Opstaller is gerechtigd om de bouwkundige voorzieningen zoals stabilisatiewanden, waterkerende (dam)wanden, funderingsplaten, bodemplaten, kolommen en dragende muren, ten behoeve van de door de Eigenaar op de Parkeergarage te realiseren complexen, welke delen, werken en voorzieningen voor zover mogelijk geacht worden te zullen behoren tot vorenbedoelde complexen en door de Opstaller gedoogd zullen worden, aan te wenden ten behoeve van de realisering en instandhouding van de Parkeergarage, zodat, weliswaar voor eigen rekening en risico, inankering, inbalking of oplegging is toegestaan.*
- 2. Het onderhoud van de bouwkundige voorzieningen geschiedt, voor wat betreft de afwerkklagen, de waterkerende functie en de grondkerende functie voor rekening van en door of vanwege de Opstaller en, voor wat betreft de constructieve delen en werken, voor rekening van en door of vanwege de Eigenaar en de Opstaller (in een verhouding van*



het totaal vloeroppervlak van de Parkeergarage tot het totaal vloeroppervlak van de op de Parkeergarage te realiseren complexen), ieder voorzover de werkzaamheden in zijn belang geschieden.

- 3. De Eigenaar is te allen tijde bevoegd de onder I.2. bedoelde werkzaamheden aan de bouwkundige voorzieningen te verrichten. Mocht dit onderhoud of bedoelde herstelwerkzaamheden ingevolge het onder I.2. bepaalde voor rekening van de Opstaller komen, dan is de Opstaller verplicht de daaraan verbonden kosten onverwijld aan de Eigenaar te vergoeden.*
- 4. De bouwkundige voorzieningen die ingevolge een verleende of nog te verlenen bouwvergunning zijn of worden gerealiseerd en die op grond van het vorenstaande niet worden toegerekend aan de Eigenaar of de Opstaller, doch wel de scheiding vormen tussen het recht van eigendom en het Recht van Opstal, zijn tussen de Eigenaar en de Opstaller mandelig als bedoeld in artikel 5:62 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*

J. Gedoogplichten.

- 1. De Eigenaar duldt ten behoeve van de Opstaller in de door hem te realiseren bebouwing het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van ventilatiekanalen met bijbehorende werken ten behoeve van de luchtverversing in de Parkeergarage.*
- 2. De Eigenaar duldt ten behoeve van de Opstaller het gebruik door de Opstaller van de trappenhuizen en liftkernen van de op de Parkeergarage te realiseren complexen om te komen en te gaan van de Parkeergarage naar de openbare weg op niveau maaiveld en omgekeerd, alles op de minst bezwarende wijze en met in achtneming van het bepaalde in de voor de complexen op te stellen splitsingsreglementen en eventuele huishoudelijke reglementen. De Eigenaar duldt ten behoeve van de Opstaller het gebruik door de Opstaller van de noodtrappenhuizen behorende tot de Parkeergarage om te komen vanuit de Parkeergarage naar de openbare weg op niveau maaiveld, alles op de minst bezwarende wijze*
- 3. De Opstaller duldt ten behoeve van de Eigenaar in de door hem te realiseren Parkeergarage het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van kabels en leidingen met bijbehorende werken ten behoeve van de in de onderscheiden complexen te realiseren woningen of commerciële ruimten.*



4. *De Opstaller duldt ten behoeve van de Eigenaar in de door hem te realiseren Parkeergarage het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van leidingen met bijbehorende werken ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanaf de onderscheiden complexen en/of de tussengelegen openbare ruimte(n) (straat).*
5. *Opstaller duldt ten behoeve van de naast de Parkeergarage te realiseren zelfstandige technische ruimte voor een WKO-installatie dat deze ruimte ook na vervreemding toegankelijk blijft vanuit de Parkeergarage en het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van kabels en leidingen met bijbehorende werken in de Parkeergarage ten behoeve van die technische ruimte en de WKO-installatie zelf.*

K. Bijzondere verplichting inzake gebruik Onroerende Zaak door de Eigenaar.

[vervallen]

L. Bijdrage kosten complex.

De Opstaller zal op eerste verzoek van de Eigenaar bijdragen in de kosten van het onderhoud en vervanging van de daken van de op de Parkeergarage te realiseren onderscheiden complexen op de wijze als in de onderscheiden splitsingsreglementen te bepalen. Het aandeel in de kosten zal gelijk zijn aan het aandeel van een bouwlaag op de eerste verdieping in de onderscheiden complexen.

M. Geschillen.

Alle geschillen die tussen de Eigenaar en de Opstaller terzake van de (rechts)verhoudingen met betrekking tot de rechten van eigendom en de rechten van opstal mochten ontstaan zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter te Dordrecht."

Enzovoorts..

"Vestiging erfdiensbaarheid van weg.

Euryza en AM zijn ter waarborging van de toegang van de parkeergarage overeengekomen om een erfdiensbaarheid van weg te vestigen om te komen en te gaan vanuit de parkeergarage Euryza III naar de openbare weg en omgekeerd over het perceel Zwijndrecht B 6843, dat geen openbaar gebied zal worden.

*Ter uitvoering van het vorenstaande vestigt AM ten laste van het aan haar toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummer **6843**, ongeveer groot zevenenzeventig centiare, aan welk perceel*



*een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend, als dienend erf, en aanvaardt Euryza ten behoeve van de gehele parkeergarage Euryza III, bestaande uit het opstalrecht van de percelen kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers **6891, 6892, 6893, 6894, 6830, 6831, 6847, 6855, 6853, 6825, 6832, 6839, 6827, 6834, 6840, 6838**, en de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers **6854, 6852, 6851**, aan al welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend, als heersend erf, de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan vanuit de stallingsgarage Euryza III over het dienend erf naar de openbare weg en omgekeerd.*

De uitoefening van het recht van weg mag geschieden te voet of met personen (motor)voertuigen, en op de minst bezwarende wijze.

Ter zake van de vestiging is geen vergoeding of retributie verschuldigd.

De gerechtigden tot het heersend erf zullen naar rato bijdragen aan de kosten van beheer, onderhoud en exploitatie van de weg en toegangsinstallatie (slagboom, hek, kaartlezers, verlichting, etcetera). Dit betekent een toerekening op basis van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarage Euryza III in relatie tot het totaal aantal aandelen van de te realiseren hoofderven voor het mandelig binnenterrein in project Euryza fase 2.";

- c. de op ** voor ** verleden akte van **, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **, waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

bepalingen overnemen uit akte met gemeente Zwijndrecht

- d. de hiervoor in de considerans sub b. onder (i) bedoelde akte van vestiging opstalrecht (84118/183), waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

Voorwaarden

Ten aanzien van het opstalrecht gelden de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (AVZ), welke woordelijk luiden als volgt:

"BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel;



Bedrijf: [vervallen];

Belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

Overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

Werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

Bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk*



weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2. *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4. *De eigenaar zal binnen een strook van een meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeiend uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
5. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met*



bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.

- 6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

- 1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
- 2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
- 3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*



2. *De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
2. *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
3. *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
4. *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*



3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
4. *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1. *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
2. *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

Bijzondere voorwaarden

In aanvulling op en in afwijking van de AVZ komen partijen het volgende overeen:



Begrippen

Voor "Eigenaar" moet worden gelezen "Gemeente";

voor "Bedrijf" moet worden gelezen "AM, danwel haar eventuele rechtsopvolger(s)";

voor "Overeenkomst" moet worden gelezen "Addendum".

Bestemming

Het opstalrecht omvat het recht tot het plaatsen, aanleggen, verleggen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van vier bronputten voor zover die niet door natrekking tot het netwerk van het WKO-systeem gerekend mogen/kunnen worden, inclusief het ligrecht daarvan.

Retributie

Ter zake van de vestiging van het opstalrecht is geen retributie verschuldigd.

Artikel 2 lid 5

In artikel 2 lid 5 AVZ wordt in plaats van de zinssnede 'het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk' gelezen: het belaste perceel en het daaraan grenzende terrein zoveel en zo spoedig mogelijk.

Artikel 3 lid 3 sub b

Artikel 3 lid 3 sub b AVZ komt te luiden als volgt:

- b. het overbrengen van warmte en koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad.*

Artikel 4

In aanvulling op artikel 4 AVZ geldt het volgende:

Indien het Bedrijf binnen een termijn van vijf jaar na oplevering van het tot Euryza plandeel 1 behorende openbaar gebied – binnen de zogenoemde graafrusttermijn – werkzaamheden daarbinnen moet uitvoeren in het kader van het plaatsen, aanleggen, verleggen, in eigendom hebben, (onder)houden, vervangen en zo nodig verwijderen van de Werken verlangt de Gemeente herstel van eventuele schade als gevolg van voornoemde werkzaamheden op kosten van het Bedrijf.

Ten behoeve van het kunnen bepalen van het hiervoor bedoelde schadeherstel voert het Bedrijf, in overleg met en in aanwezigheid van een medewerker van Gemeentes team-Beheer Openbare ruimte, voorafgaand aan en tevens na afronding van de in het kader van het plaatsen, aanleggen, verleggen, in eigendom hebben, (onder)houden, vervangen en



Van der Stap Notarissen

zo nodig verwijderen van de Werken voor zijn rekening een schouw uit van het in voorgaand lid bedoelde openbaar gebied en legt daarvan het resultaat vast. Het hiervoor bedoelde openbaar gebied wordt door het Bedrijf voor zijn rekening en risico hersteld in de staat waarin dat is opgenomen.

Het voorgaande is eveneens van toepassing op alle toekomstige werkzaamheden die het Bedrijf in het kader van het plaatsen, aanleggen, verleggen, in eigendom hebben, (onder)houden, vervangen en zo nodig verwijderen van de werken aan de werken moet uitvoeren binnen de huidige dan wel een (op)nieuw(e) (aangevangen) graafrusttermijn.

Artikel 7 lid 2

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVZ geldt dat artikel 5:99 juncto artikel 5:105 lid 3 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

Artikel 8 lid 3

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3 AVZ komen Eigenaar en het Bedrijf overeen dat het Bedrijf binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld de werken voor zijn rekening en risico zal opruimen en het belaste perceel en het daaraan grenzende terrein in de door de Eigenaar aan te geven staat zal brengen.

Artikel 9

In afwijking van artikel 9 AVZ zullen geschillen tussen partijen in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening worden voorgelegd aan de naar het onderwerp van het geschil bevoegde rechter bij de Rechtbank Rotterdam.

Overdracht recht van opstal

Het is AM niet geoorloofd zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente het opstalrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen, daaronder begrepen de vestiging van een onderopstalrecht of vruchtgebruik. De gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden maar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente verleent op voorhand toestemming voor vervreemding van een onverdeeld aandeel in het opstalrecht aan elk van de verkrijgers van een woning in project Euryza plandeel 2 en bestemming tot mandelig nut voor elk van de woningen en commerciële ruimte(n). De toestemming ziet tevens op overdracht/overgang van het aandeel in de te vormen mandeligheid als onderdeel van de overdracht/overgang van het hoofderf.

Toestemmingen, vergunningen



Het Bedrijf draagt er zorg voor dat het zal beschikken over alle ten behoeve van het plaatsen, aanleggen, verleggen, in eigendom hebben, (onder)houden, vervangen en zo nodig verwijderen van de werken benodigde toestemmingen en/of vergunningen.

Verzekering

Het Bedrijf is verplicht met betrekking tot de werken een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten (en zich verzekerd te houden) op basis waarvan onder meer schade, ontstaan vanwege (de aanwezigheid van) de werken, aan eigendommen van de Gemeente en/of derden is gedekt.

Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte.
Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn 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.*
2. *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van het opstalrecht, de van toepassing verklaarde AVZ en de op de AVZ overeengekomen wijzigingen of aanvullingen, om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Belaste perceel, zullen overgaan op degenen die het opstalrecht casu quo het Belaste perceel of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.*
3. *AM zal bij:*
 - a. *vervreemding van het opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van het opstalrecht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;**haar verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht ten behoeve van de Gemeente zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*



4. *Ingeval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel zal aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeente een boete worden opgelegd van vijftienduizend euro (€ 15.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen. De kosten van invordering van de boete, de nakoming en/of schadevergoeding zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt."*;
- e. de hiervoor in de considerans sub b. onder (ii) bedoelde akte van vestiging opstalrecht (84118/184), waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

"Algemene voorwaarden.

Vestiging van het recht van opstal vindt plaats met toepassing van de Algemene voorwaarden bij vestiging opstalrecht neergelegd in een akte op achtentwintig december tweeduizend twaalf verleden voor mr. W.A. Blok, notaris te Hellevoetsluis, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 62396, nummer 39, welke voorwaarden voor zover nodig geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. De Onroerende Zaak ligt in de kernzone van het aan het Waterschap Hollandse Delta toebehorend dijklichaam. Van toepassing zijn de bepalingen van de "Keur voor Waterschap Hollandse Delta 2014". In afwijking en in aanvulling op voormelde algemene voorwaarden zijn van toepassing de volgende

Bijzondere voorwaarden recht van opstal.

Artikel 1

Termijn

Het recht van opstal gaat in op heden en wordt verleend voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele beëindiging op de in artikel 10 vermelde wijze.

Artikel 2

Vergoeding

Opstaleigenaar is ter zake van het recht van opstal een eenmalige vergoeding verschuldigd van tweehonderd negentwintig euro zesenzeventig cent (€ 229,76), exclusief omzetbelasting.

Artikel 3

Over- en ondermaat



Partijen doen over en weer afstand van alle vorderingen wegens over- en ondermaat, behoudens een verrekening ingeval over- of ondermaat tot een verschil van meer dan vijfhonderd euro (€ 500,00) leidt.

Artikel 4

Verplichtingen Grondeigenaar en Opstaleigenaar

De Grondeigenaar verleent aan de Opstaleigenaar een recht van opstal dat:

- a. onvoorwaardelijk is;*
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.*

Artikel 5

Onderzoeksplicht, risico.

De Opstaleigenaar heeft een onderzoeksplicht voor de al in de Onroerende Zaak aanwezige kabels of leidingen. Indien blijkt dat in de Onroerende Zaak een kabel aanwezig is, die niet uit het onderzoek van de Opstaleigenaar naar voren is gekomen, dan ligt het risico en de verantwoordelijkheid bij de Opstaleigenaar. De Grondeigenaar wordt middels dit artikel uitgesloten voor enige vorm van aansprakelijkheid, dan wel verantwoordelijkheid voor de in de Onroerende Zaak aanwezige kabels of leidingen.

Artikel 6

Baten en lasten

Alle baten, lasten en belastingen, welke over de op de Onroerende Zaak aanwezige opstal of het gebruik daarvan worden geheven, komen voor rekening van de Opstaleigenaar met ingang van heden

Artikel 7

Risico-overgang

De op de Onroerende Zaak aanwezige of te realiseren opstal is vanaf heden voor risico en rekening van de Opstaleigenaar.

Artikel 8

Beperkingen, vervreemding en bezwaring

Het is de Opstaleigenaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar niet toegestaan het recht van opstal over te dragen of toe te delen, danwel te splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de Onroerende Zaak.

De Grondeigenaar is ermee bekend dat de Opstaleigenaar het recht van opstal in onverdeelde eigendom aan de eigenaren van de woningen zal



overdragen onder gelijktijdige bestemming tot mandelig gebruik van het WK)-systeem. De Grondeigenaar verleent bij dezen toestemming voor deze overdrachten.

Artikel 9

Staat van onderhoud

De Opstaleigenaar verplicht zich zorg te dragen voor een goede (uiterlijke) staat van onderhoud van de in de Onroerende Zaak aanwezige opstal en eventuele buitenruimte.

Artikel 10

Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt indien de Opstaleigenaar schriftelijk aan de Grondeigenaar mededeelt het opstalrecht op te zeggen. De Opstaleigenaar zal de beëindiging van het opstalrecht alsdan in de openbare registers voor registergoederen (doen) inschrijven.

De Grondeigenaar kan het opstalrecht niet opzeggen.

Artikel 11

Staat van terbeschikkingstelling bij einde recht van opstal

Bij beëindiging van het opstalrecht zullen partijen overleggen of de leiding volledig of gedeeltelijk wordt verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten. In het geval de leiding ter plaatse wordt gelaten, zal deze om niet eigendom van de Grondeigenaar worden. Indien de Grondeigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij bij afweging van de wederzijdse belangen er een redelijk belang bij heeft dat de leiding of een gedeelte van de leiding wordt verwijderd, zal de Opstaleigenaar hieraan voldoen. De Opstaleigenaar is alsdan verplicht voor haar rekening en risico de leiding te verwijderen en het perceel weer in goede staat te brengen. ";

- f. de hiervoor in de considerans sub b. onder (iii) bedoelde akte van vestiging opstalrecht (84071/183), waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

"Wijziging bepalingen opstalrecht (technische ruimte)

A. Duur.

Het Recht van Opstal is eeuwigdurend gevestigd.

B. Retributie.

Voor het Recht van Opstal is geen retributie verschuldigd.

C. Bestemming.

De uit hoofde van het Recht van Opstal te realiseren bebouwing heeft de bestemming technische ruimten voor nutsvoorzieningen (waaronder ruimte



voor een Warmte Koude Opslaginstallatie).

D. Opzegging.

Het Recht van Opstal kan door de Eigenaar noch de Opstaller worden opgezegd.

E. Reikwijdte.

1. *Het Recht van Opstal omvat alle werken en constructies van de te realiseren technische ruimten tot en met de waterdichte lagen in de daarop aan te brengen afwerklaag (ter plaatse van de semi-openbare gebieden, parkeerterrein en terrassen op maaiveld) danwel die dienen als draagconstructie voor de daarop aan te brengen dekvloeren (ter plaatse van complexen), alles met aanhorigheden.*
2. *Het Recht van Opstal omvat voorts alle ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van de door de Opstaller te realiseren technische ruimte. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de luchtschachten. Indien nodig en voorzover noodzakelijk zullen voormelde ruimten en bijbehorende werken geacht worden door natrekking als bedoeld in artikel 5:3 Burgerlijk Wetboek, tot de technische ruimte te behoren.*
3. *Het Recht van Opstal omvat niet de ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van de Parkeergarage en de daarboven onderscheidenlijk boven de technische ruimten door de Eigenaar te realiseren onderscheiden complexen. Indien nodig en voorzover noodzakelijk zullen voormelde ruimten en bijbehorende werken geacht worden door natrekking als bedoeld in artikel 5:3 Burgerlijk Wetboek, tot die onderscheiden complexen dan welk de Parkeergarage te behoren.*

F. Bouwkundige wijzigingen

Het is de Opstaller niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar wijzigingen aan te brengen in of aan de zich in de te realiseren technische ruimten bevindende constructieve delen en werken en bouwkundige voorzieningen, zoals stabilisatiewanden, waterkerende (dam)wanden, funderingsplaten, bodemplaten, kolommen en dragende muren, ten behoeve van de door de Eigenaar op de technische ruimte te realiseren semi-openbare gebieden, parkeerterrein en terrassen, welke delen, werken en voorzieningen door de Opstaller gedoogd zullen worden.

G. Onderhoud, herbouw.



De Opstaller is jegens de Eigenaar gehouden om de technische ruimte goed te onderhouden en tot (gedeeltelijke) herbouw over te gaan indien (een deel van) de technische ruimte door welke oorzaak dan ook (gedeeltelijk) teniet is gegaan.

De Eigenaar is jegens de Opstaller gehouden om de op de technische ruimte te realiseren werken goed te onderhouden en in geval deze teniet gaan de restanten en puin te amoveren.

H. Onderlinge relatie van de onderscheidenlijk door de Eigenaar en de Opstaller te realiseren bebouwing.

- 1. De Opstaller is gerechtigd om de bouwkundige voorzieningen zoals stabilisatiewanden, waterkerende (dam)wanden, funderingsplaten, bodemplaten, kolommen en dragende muren, ten behoeve van de door de Eigenaar op de technische ruimte te realiseren werken, welke werken en voorzieningen voor zover mogelijk geacht worden te zullen behoren tot de aan de Eigenaar toebehorend semi-openbaar gebieden en door de Opstaller gedoogd zullen worden, aan te wenden ten behoeve van de realisering en instandhouding van de technische ruimte, zodat, weliswaar voor eigen rekening en risico, inankering, inbalking of oplegging is toegestaan.*
- 2. Het onderhoud van de bouwkundige voorzieningen geschiedt geheel voor rekening van en door of vanwege de Opstaller.*

I. Gedoogplichten.

- 1. De Eigenaar duldt ten behoeve van de Opstaller in de door hem te realiseren bebouwing het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van ventilatiekanalen met bijbehorende werken ten behoeve van de luchtverversing in de technische ruimte.*
- 2. De Opstaller duldt ten behoeve van de Eigenaar in de door hem te realiseren technische ruimte het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van leidingen met bijbehorende werken ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanaf de onderscheiden complexen en/of de semi-openbare gebieden/het als mandelig te bestemmen binnenterrein.*

J. Geschillen.

Alle geschillen die tussen de Eigenaar en de Opstaller terzake van de (rechts)verhoudingen met betrekking tot de rechten van eigendom en de rechten van opstal mochten ontstaan zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter te Dordrecht.”;



- g. de hiervoor in de considerans sub c. bedoelde akte van bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en oprichting beheervereniging WKO-installatie (84135/32), waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

"A. Omschrijving mandelige zaak

De Gerechtigden zijn tezamen de enige gerechtigden tot:

1. *het recht van opstal tot het hebben van vier bronputten met leidingwerk en toebehoren op percelen grond, eigendom van de gemeente Zwijndrecht, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:
 - **6879**, ongeveer groot vier centiare;
 - **6880**, ongeveer groot vier centiare;
 - **6881**, ongeveer groot vier centiare;
 - **6882**, ongeveer groot vier centiare;aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;
op het perceel 6882 rust een beschikking krachtens de Wet bodembescherming;*
2. *het recht van opstal tot het aanbrengen, gebruiken, vervangen, in stand houden, inspecteren van een leiding voor het transport van warm en/of koud water met verder toebehoren over een lengte van ongeveer vierenzestig meter in een perceel dijklichaam (Ringdijk), eigendom van het waterschap Hollandse Delta, gelegen nabij de Rijstpellerij te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummer **5994**, geheel groot een hectare dertien are zevenenzeventig centiare;
op het perceel rusten beschikkingen krachtens de Wet bodembescherming;*
3. *het opstalrecht van een ondergrondse technische ruimte, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers **6888**, ongeveer groot vierenzestig centiare, en **6889**, ongeveer groot vier centiare, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;*
4. *het netwerk behorende bij de warmte-/koudeopslag installatie met alle toebehoren, ten behoeve van Euryza Deelplan II te*



*Zwijndrecht, kadastraal bekend **Netwerken**, sectie **S**, nummer **236**;*

*hierna te noemen: **Mandelige Zaak**, en wel in de volgende onderlinge verhouding:*

- *Gerechtigde I: eenhonderd twintig / eenhonderd eenentwintigste (120/121^e) onverdeeld aandeel;*
- *Gerechtigde II: een / eenhonderd eenentwintigste (1/121^e) onverdeeld aandeel.*

B. Omschrijving hoofderven

1. *Gerechtigde I is verder eigenaar van:*

- a. *zesendertig appartementsrechten in complex High te Zwijndrecht, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, complexaanduiding 6895-A, appartementsindices 1 tot en met 36, waarvan de gemeenschap is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en een opstalrecht en een onderopstalrecht liftinstallatie(s);*
- b. *vijftien appartementsrechten in complex L'eau te Zwijndrecht, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, complexaanduiding 6896-A, appartementsindices 1 tot en met 7 en 9 tot en met 16, waarvan de gemeenschap (deels) is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en een opstalrecht en een onderopstalrecht liftinstallatie(s);*
- c. *een bouwkwavel bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex met achtendertig woningen, een commerciële ruimte en een onbenoemde ruimte, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummer 6891, waarvan de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn*



vastgesteld, belast met een opstalrecht tot het hebben van een stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht en een onderopstalrecht en onder-onderopstalrecht ten behoeve van laadinfrastructuur;

- d. negenentwintig bouwkvavels bestemd voor de realisatie van negenentwintig woningen, thans nog kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummer 6883, waarvan de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn vastgesteld.*
- 2. Gerechtigde II is verder eigenaar van:
het appartementsrecht, in complex L'eau te Zwijndrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, complexaanduiding 6896-A, appartementsindex 8, waarvan de gemeenschap (deels) is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en een opstalrecht en een onderopstalrecht liftinstallatie(s);*

de hiervoor onder 1 en 2 genoemde appartementsrechten en bouwkvavels, bestemd voor tweeënnegentig appartementen en negenentwintig woningen, hierna tezamen te noemen: "Hoofderven".
Enzovoorts

"D. Titel tot bestemming mandeligheid

De Gerechtigden zijn overeengekomen om de Mandelige Zaak te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van elk van de Hoofderven in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, zulks onder vaststelling van een regeling omtrent het genot, gebruik en beheer van de Mandelige Zaak in de zin van artikel 3:168 Burgerlijk Wetboek, en oprichting van een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 Burgerlijk Wetboek, die met het beheer van de Mandelige Zaak zal worden belast.

E. Bestemming mandeligheid en oprichting vereniging

De Gerechtigden bestemmen de Mandelige Zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de Hoofderven en brengen zodoende een mandeligheid ten aanzien daarvan tot stand in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, zodanig dat aan de eigendom van elk van de



Hoofderven het hierna te noemen onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak zal zijn verbonden:

- *elk appartementsrecht bestemd tot woning: het een/eenhonderd eenentwintigste (1/121^e) onverdeeld aandeel;*
- *elke bouwkaavel bestemd voor de bouw van een woning: het een/eenhonderd eenentwintigste (1/121^e) onverdeeld aandeel;*
- *de bouwkaavel bestemd voor de bouw van het appartementencomplex met achtendertig woningen, een commerciële ruimte en een onbenoemde ruimte: het veertig/eenhonderd eenentwintigste (40/121^e) onverdeeld aandeel.*

Voorts wordt hierbij door de Gerechtigden een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het hierna omschreven reglement van mandeligheid.

F. Reglement van mandeligheid

De Gerechtigden zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige Zaak het volgende overeengekomen:

Artikel 1.

Definities

In het reglement wordt verstaan onder:

- *akte:*
de onderhavige akte van mandeligheid, met inbegrip van het reglement en de statuten van de vereniging, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- *beheer:*
heeft de betekenis die daaraan hierna in artikel 9 lid 1 is toegekend;
- *bestuur:*
het bestuur van de vereniging;
- *deelgenoot:*
de deelgenoot van een hoofderf, die in die hoedanigheid verplicht lid is van de vereniging krachtens het bepaalde in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- *gebruiker:*
degene die op basis van het op het hoofderf toepasselijke reglement van splitsing het recht van gebruik heeft van dat



- hoofderf;*
- *hoofderf:*
 - een van de "Hoofderven", zoals gedefinieerd in paragraaf B. van de akte;*
- *huishoudelijk reglement:*
 - het in artikel 24 bedoelde huishoudelijk reglement;*
- *jaarrekening:*
 - de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;*
- *jaarverslag:*
 - het verslag van de beheerder over het door hem gevoerde beheer en beleid;*
- *lid:*
 - de deelgenoot van een hoofderf, die in die hoedanigheid verplicht lid is van de vereniging;*
- *mandelige zaak:*
 - de "Mandelige Zaak", zoals gedefinieerd in paragraaf A. van de akte;*
- *reglement:*
 - het onderhavige reglement, zoals opgenomen in paragraaf F. van de akte, daaronder mede begrepen de daarin vervatte statuten van de vereniging;*
- *vereniging:*
 - de bij de akte opgerichte (beheer)vereniging;*
- *vergadering:*
 - de algemene vergadering, bestaande uit alle leden van de vereniging en tevens deelgenoten in de gemeenschap van de mandelige zaak;*
- *voorzitter:*
 - de voorzitter van de vergadering.*

Artikel 2

Aandeel en overdracht.

1. *Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel in de mandelige zaak is een van de eigendom van zijn hoofderf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het hoofderf treft op gelijke wijze het aandeel in de mandelige zaak.*
2. *Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het*



hoofderf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten, behoudens met medewerking van de overige deelgenoten.

3. *De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de vereniging.*

Artikel 3.

Verdeling.

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap vorderen.

Artikel 4.

Bestemming en gebruik.

1. *De mandelige zaak is bestemd om te worden gebruikt als collectieve warmte-/koudeopslag installatie inclusief technische ruimte en alle verder toebehoren tot aan de warmtepomp en afleversets in de individuele woning of het individuele appartement.*
2. *Iedere deelgenoot en gebruiker heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de bepalingen van het reglement, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en gebruikers.*
3. *Het is de deelgenoten en gebruikers, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering, niet toegestaan om veranderingen aan te brengen aan de mandelige zaak. Iedere op-aan-, onder- of bijbouw is verboden.*
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken, doch niet op onredelijke gronden.
4. *Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik en het beheer van de mandelige zaak nader worden geregeld. Daarbij kan onder meer worden geregeld:*
 - a. *op welke wijze en onder welke voorwaarden bepaalde gedeelten van de mandelige zaak al dan niet mogen worden gebruikt;*
 - b. *op welke tijden bepaalde gedeelten van de mandelige zaak al dan niet mogen worden gebruikt en/of andere personen*



Van der Stap Notarissen

- anders dan de deelgenoten/gebruikers toegang kunnen krijgen tot de mandelige zaak;*
- c. in welke gevallen en op welke wijze afstemming tussen deelgenoten en/of gebruikers dient plaats te hebben;*
 - d. de bevoegdheden van het bestuur ten aanzien van de (nadere) invulling en/of uitvoering van het voorgaande.*

Artikel 5.

Naleving en hinder.

- 1. De deelgenoten en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid, billijkheid en fatsoen jegens elkaar gedragen. Iedere deelgenoot en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.*
- 2. Iedere deelgenoot en gebruiker is verplicht alle handelingen en/of activiteiten na te laten waardoor schade, overlast en/of hinder kan worden toegebracht aan de belangen van andere deelgenoten en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade, overlast en/of hinder en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.*
- 3. Iedere deelgenoot en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in dit artikel 5 bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.*
- 4. Het bestuur is belast met het toezicht op de naleving van de in dit artikel 5 bedoelde bepalingen en regels, en is namens de deelgenoten bevoegd tot handhaving ervan.*

Artikel 6.

Aansprakelijkheid.

- 1. Iedere deelgenoot en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan de mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te*



dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

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

Artikel 7.

Maatregelen.

- 1. Iedere deelgenoot en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de mandelige zaak onmiddellijk dreigend gevaar of overlastgevende situatie. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.*
- 2. In het geval dat aan de mandelige zaak schade is ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere deelgenoten en gebruikers, is iedere deelgenoot en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.*
- 3. Eventuele verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*

Artikel 8.

Publiekrechtelijke vergunningen of toestemmingen.

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

Artikel 9.

Beheer.



1. *De vereniging voert het beheer over de mandelige zaak. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor het bouwkundig, technisch en functioneel in stand houden van de mandelige zaak, waaronder mede begrepen het schoonhouden, onderhoud, vernieuwing, vervanging of behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Het beheer omvat mede het aanvaarden van de oplevering na gereedkoming ervan, al dan niet onder voorwaarden (restpunten).*
2. *De vereniging kan ten behoeve van de deelgenoten rechten bedingen en, in verband met het beheer van de mandelige zaak, te hunnen laste verplichtingen aangaan.*
3. *In afwijking van het bepaalde in artikel 3:170 lid 1 eerste zin Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten niet bevoegd om zelf het beheer van de mandelige zaak uit te voeren en is het beheer door de vereniging privaat, tenzij het handelingen betreft die geen uitstel kunnen lijden of als hiervoor in artikel 7 bedoeld.*
4. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
5. *De vereniging kan een derde als beheerder van de mandelige zaak aanwijzen. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de vereniging casu quo de deelgenoten.*

Artikel 10.

Kosten van onderhoud en het beheer.

1. *De mandelige zaak en alle daartoe behorende zaken en werken worden op kosten van alle deelgenoten gezamenlijk in stand gehouden, onderhouden, schoongemaakt, hersteld, vervangen en zonodig vernieuwd. De deelgenoten zijn ieder voor een/eenhonderd eenentwintigste (1/121^e) aandeel verplicht bij te dragen in de kosten van onderhoud, schoonmaak, herstel, vernieuwing, vervanging of behoud en het beheer en alle verdere kosten, waaronder energie en andere nutsvoorzieningen, ter zake van de mandelige zaak.*



De deelgenoten zijn voor hetzelfde aandeel gerechtigd tot de baten van de mandelige zaak.

- 2. Ter voorkoming van twijfel geldt dat de baten en kosten rechtstreeks worden gedragen door (en in rekening dienen te worden gebracht bij) de afzonderlijke deelgenoten en niet door (respectievelijk bij) verenigingen van deelgenoten waarin deelgenoten zijn verenigd.*
- 3. Onder de kosten van het beheer als hiervoor bedoeld, worden mede begrepen alle overige door de vereniging binnen de grenzen van haar bevoegdheid gemaakte of te maken kosten.*

Artikel 11.

Onderhoudsplan en reservefonds.

- 1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als hierna in lid 2 van dit artikel bedoeld ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde hierna in artikel 23 lid 1 dan wel na opheffing van de mandeligheid.*
- 2. Het bestuur is verplicht een meerjarenonderhoudsplan en – begroting op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.*
- 3. Het onderhoudsplan als hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoeld wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.*

Artikel 12.

Jaarlijkse begroting en voorschotbijdragen.

- 1. Ter zake van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, waarin onder meer zijn*



opgenomen:

- a. de kosten als hiervoor in artikel 10 lid 1 bedoeld;*
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als hiervoor in artikel 11 lid 2 bedoeld;*
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en*
 - d. de baten als hiervoor in artikel 10 lid 1 bedoeld.*
- 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 deelgenoten verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als bepaald hiervoor in artikel 10 lid 1.*
 - 3. De deelgenoten 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. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke deelgenoten. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de deelgenoten de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens de hiervoor in artikel 12 lid 2 voor dat boekjaar vastgestelde voorschotbijdragen.*
 - 4. Een overschot zal aan de deelgenoten worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.*

Artikel 13.

Jaarrekening en definitieve bijdragen.

- 1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten als hiervoor in artikel 12 lid 1 benoemd.*
- 2. In de jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt*



ondertekend door de bestuurders.

Indien er geen kascommissie als hierna in artikel 14 bedoeld, is benoemd of deze om andere reden ter vergadering geen verslag van haar bevindingen uitbrengt, dan draagt het bestuur er zorg voor dat er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring wordt overgelegd afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

- 3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de deelgenoten, met inachtneming van de verhouding als hiervoor in artikel 10 lid 1 bepaald.*
- 4. Bij de toepassing van het hiervoor in lid 3 van dit artikel bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de hiervoor in artikel 12 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de deelgenoten worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de deelgenoten het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.*

Artikel 14.

Kascommissie.

- 1. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.*
- 2. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.*

Artikel 15.

Te late betaling.

- 1. Indien een deelgenoot het ingevolge het hiervoor in artikel 12 en/of artikel 13 bepaalde door hem aan de vereniging*



verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

2. *Indien een deelgenoot het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als hiervoor in artikel 13 lid 4 bedoeld heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere deelgenoten in de onderlinge verhouding als hiervoor in artikel 10 lid 1 is bepaald, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige deelgenoot kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere deelgenoten op eerstgenoemde.*
3. *Een deelgenoot is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die deelgenoot aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.*

Algemene bepalingen van de vereniging

Artikel 16.

Naam en zetel.

1. *De naam van de vereniging luidt:*

Beheervereniging collectieve WKO Euryza Zwijndrecht.

2. *De vereniging is gevestigd te Zwijndrecht.*

Artikel 17.

Doel en duur.

1. *De vereniging heeft ten doel:*

- a. *de zorg voor het beheer, het onderhoud, de instandhouding op het niveau zoals bij de oplevering van de mandelige zaak gold, en eventuele vernieuwingen van de mandelige zaak, waaronder tevens begrepen het sluiten van verzekeringen en andere contracten;*
- b. *het behartigen van die belangen van de leden van de*



Van der Stap Notarissen

vereniging, welke daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen;

- c. al hetgeen met één of ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.*

2 De vereniging wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

Artikel 18.

Lidmaatschap

- 1. Het bestuur beslist over de toelating van een lid, met dien verstande dat tot het lidmaatschap uitsluitend worden toegelaten de deelgenoten. Bij niet toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten, met dien verstande dat tot het lidmaatschap uitsluitend worden toegelaten de deelgenoten.*
- 2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. De leden zijn verplicht hun adres en wijzigingen daarin onverwijld aan het bestuur mede te delen.*
- 3. Onverminderd het daaromtrent in de wet bepaalde eindigt het lidmaatschap:
 - a. door opzegging door het lid met dien verstande dat een lid zijn lidmaatschap niet met onmiddellijke ingang kan opzeggen wegens wijziging van zijn geldelijke rechten of verplichtingen of wanneer een besluit is genomen, waarbij op grond van de artikelen 8 tot en met 13 zijn rechten zijn beperkt dan wel zijn verplichtingen zijn verzwaaard;*
 - b. door opzegging door de vereniging.*
 - c. bij verlies van de hoedanigheid van deelgenoot.*Indien het vermogen van een lid onder algemene titel overgaat krachtens erfrecht of rechtspersonenrecht gaat het lidmaatschap van de vereniging over op de verkrijger(s) onder algemene titel.*
- 4. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging geschiedt door het bestuur. Deze kan geschieden wanneer een lid zijn verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. Opzegging door het bestuur geschiedt met onmiddellijke ingang.*
- 5. Beëindiging van het lidmaatschap, door welke oorzaak ook,*



Van der Stap Notarissen

ontslaat een lid niet van aansprakelijkheid voor zijn lopende verplichtingen als lid van de vereniging en zijn verplichtingen uit hoofde van deelgenoot in de mandelige zaak.

6. *Bij niet of niet tijdige gehele of gedeeltelijke nakoming van de aan het lidmaatschap verbonden verplichtingen komen alle kosten tot verhaal daarvan, zowel de rechtelijke als buitengerechtelijke, alsmede wettelijke rente, voor rekening van het desbetreffende lid.*
7. *Het bestuur kan besluiten een lid te schorsen. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot beëindiging van het lidmaatschap, eindigt door het verloop van die termijn.*

Artikel 19.

Bestuur.

1. *De vereniging heeft een bestuur bestaande uit ten minste drie personen, onder wie een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.*
2. *De functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd zijn.*
3. *Bestuurders worden benoemd uit en door de algemene vergadering telkens voor de tijd van drie jaar. Bestuurders zijn te allen tijde herbenoembaar.*
4. *De algemene vergadering kan besluiten dat een bestuurder, niet zijnde de voorzitter, van buiten de leden wordt benoemd.*
5. *Bestuurders kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van de termijn.*
6. *De voorzitter wordt in functie benoemd.
De overige bestuurders verdelen onderling hun functies.*
7. *Bestuurders treden af volgens een daartoe door het bestuur zelf op te stellen rooster.
Een lid dat tussentijds wordt benoemd neemt op het rooster de plaats van zijn voorganger in.*
8. *Uit de leden afkomstige bestuurders, die niet langer lid van de vereniging zijn, treden uiterlijk af op de eerstvolgende algemene vergadering nadat hun lidmaatschap van de vereniging is geëindigd.*



9. *In geval van een vacature in het bestuur roept het bestuur zo spoedig mogelijk een algemene vergadering bijeen om in die vacature te voorzien.
Een niet voltallig bestuur blijft (bestuurs)bevoegd.*
10. *Kandidaten voor het bestuur kunnen zich tot veertien dagen voor de datum waarin een bestuursbenoeming is geagendeerd aanmelden bij de voorzitter, en bij belet of ontstentenis van de voorzitter bij een ander bestuurslid. Kandidaten kunnen ook door een ander lid daartoe worden voorgedragen, mits met de toestemming van de betrokken persoon zelf.
Indien een voorgedragen kandidaat wordt benoemd, informeert de voorzitter hem zo spoedig mogelijk.*

Artikel 20.

Vertegenwoordiging.

1. *De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
2. *Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuurders alsook aan anderen, om de vereniging binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.*
3. *Het bestuur kan besluiten tot – en behoeft voorafgaande toestemming van de algemene vergadering voor:*
 - a. *het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, alsmede tot het sluiten van overeenkomsten, waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheid stellen van de schuld van een derde verbindt;*
 - b. *het aangaan van geldleningen;*
 - c. *alle rechtshandelingen welke een waarde, vast te stellen door de algemene vergadering, te boven gaan.*

Op het ontbreken van bedoelde toestemming voor de onder b. en c. omschreven rechtshandelingen kan door en jegens derden geen beroep worden gedaan.

Het bestuur is bevoegd tot het nemen van besluiten met betrekking tot de inrichting, aanleg, beheer en onderhoud van de mandelige zaak en alle andere zaken de mandelige zaak betreffende, zulks



onverminderd lid c. hiervoor.

Artikel 21.

Algemene vergadering.

1. *Uiterlijk voor dertig juni van ieder kalenderjaar zal een algemene vergadering worden gehouden.*
2. *De vergadering stelt het bedrag vast dat de deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.*
3. *De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste veertien 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 artikel 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.
*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.**
4. *De vergaderingen zullen worden gehouden in Zwijndrecht.*
5. *Indien het bestuur niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld hiervoor in lid 3 overgaat voor uiterlijk veertien juni van ieder kalenderjaar, is ieder lid bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen zijn minimaal zes van de overige leden te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.*
6. *De Vergadering kan besluiten dat stemgerechtigden hun stemrecht kunnen 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.

- 7. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen. Ieder lid heeft een stem. Indien bij verkiezingen tussen personen niet iemand de volstreekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuur in persoon, bij afwezigheid waarvan de vergadering zelf haar voorzitter kiest.*
- 8. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal leden, die tezamen voor meer dan de helft tot de mandelige zaak gerechtigd zijn, aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden.*
- 9. Het bestuur maakt met betrekking tot het gevoerde beheer en de financiering daarvan ten minste eenmaal per jaar een verslag op. Bedoeld verslag wordt met de schriftelijke oproep tot de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde vergadering toegezonden aan ieder lid. Goedkeuring van dit verslag strekt het bestuur tot décharge.*
- 10. Een lid is bevoegd zich in de vergadering door een derde te doen vertegenwoordigen, mits deze deelgenoot is van een van de erven. Een lid kan slechts één ander lid vertegenwoordigen.*
- 11. Onder lid wordt in dit artikel, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is één van de hoofderven te bewonen/gebruiken en van een lid/deelgenoot van dat hoofderf schriftelijk de bevoegdheid heeft*



gekregen namens die deelgenoot die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid te aanvaarden; in dat geval verliest de betreffende deelgenoot deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van bevoegdheidsverlening. In dat geval zijn deelgenoot en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag. Behoort de eigendom van een hoofderf tot een onverdeeldheid, dan zullen degene die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn, verplicht zijn één van hen aan te wijzen, die de rechten van het lid zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens deze gerechtigden de in dit artikel bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend. Ieder van de leden is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van het reglement, deze statuten en/of de mandelige zaak.

Artikel 22.

Boekjaar.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 23.

Statutenwijziging en ontbinding.

1. *Besluiten tot wijziging van de statuten of tot ontbinding van de vereniging kunnen slechts worden genomen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
Is niet twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd dan wordt binnen vier weken doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.*
2. *De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering.
Bij de ontbinding van de vereniging geschiedt haar vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders besluit.*
3. *De vereniging blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot*



vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.

De vereffening eindigt op het tijdstip waarop aan de vereffenaars geen baten meer bekend zijn.

4. *De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de vereniging.*

Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing, het ontslag en het toezicht van de bestuurders van toepassing.

De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zoveel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.

5. *Het batig saldo na vereffening vervalt aan diegenen die ten tijde van het besluit tot ontbinding leden van de vereniging zijn en wel naar rato van het bedrag dat elk lid verplicht was om bij te dragen.*

Bij het besluit tot ontbinding kan ook een andere bestemming aan het batig saldo worden gegeven.

6. *Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden vereniging gedurende zeven jaar onder berusting van de door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon.*

Artikel 24.

Huishoudelijk reglement, commissies, andere reglementen.

1. *De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen en wijzigen ter regeling van de volgende onderwerpen:*
- a. *het gebruik en het beheer van de mandelige zaak;*
 - b. *de orde van de vergadering;*
 - c. *het behandelen van klachten;*
 - d. *regels ter voorkoming van hinder, onrechtmatig gebruik en/of overlast;*
 - e. *al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.*
2. *Hierin worden nadere regels vastgesteld omtrent lidmaatschap, algemene vergaderingen, wijze van uitoefening van het stemrecht, algemene gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot*



gedragsregels en alle andere onderwerpen waarvan een nadere regeling wordt gewenst.

3. *Het huishoudelijk reglement heeft te gelden als regeling in de zin van artikel 3:168 lid 2 Burgerlijk Wetboek en is zodoende ook bindend voor de rechtverkrijgenden van een deelgenoot.*
4. *Het huishoudelijk reglement mag geen bepaling bevatten in strijd met deze statuten of de wet.*
5. *De algemene vergadering kan alle door haar gewenste commissies instellen tot onderzoek en/of advies of uitvoering van een niet bestuurlijke taak.*
6. *De commissies rapporteren aan het bestuur en de algemene vergadering.*
7. *Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen op de wijze als hiervoor in artikel 23 lid 1 bepaald.*
8. *Het bestuur is verplicht op verzoek van de vergadering het huishoudelijk reglement te publiceren in de openbare registers. Indien het huishoudelijk reglement in de openbare registers is gepubliceerd, is het bestuur tevens verplicht wijzigingen op het huishoudelijk reglement eveneens te publiceren.*
9. *De algemene vergadering kan ook andere reglementen vaststellen en wijzigen, indien zij dit gewenst acht.*

Artikel 25.

Wijziging van het reglement, opheffing van de mandeligheid.

1. *Wijziging van het reglement, voor zover het niet betreft de statuten, kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle deelgenoten.*
2. *Opheffing van de mandeligheid kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle deelgenoten, en wel bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.*

G. Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de vereniging loopt tot en met eenendertig december tweeduizend drieëntwintig. Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd.

Tenslotte verklaarden de comparanten in afwijking van het bepaalde in artikel 19 dat het bestuur voor de eerste maal uit een (1) lid bestaat en

dat voor de eerste maal tot lid van het bestuur van de vereniging wordt benoemd:

- AM B.V., als voorzitter.";

- h. de hiervoor in de considerans sub e. bedoelde akte van bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en oprichting beheervereniging (84135/31), waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

"A. Omschrijving mandelige zaak

De Gerechtigden zijn tezamen de enige gerechtigden tot:

*een binnenterrein met slagboom, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen voor drie appartementencomplexen, elf kavels met woningen, achttien kavels met woningen en parkeerplaatsen en achtenvijftig individuele parkeerplaatsen, gelegen te Zwijndrecht nabij het Pakhuis, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:*

- 6843, ongeveer groot zevenenzeventig centiare;*
- 6884, ongeveer groot dertien are vijffennegentig centiare;*
- 6888, ongeveer groot vierenzestig centiare;*
- 6894, ongeveer groot tien are vierentwintig centiare,*

aan welke percelen de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn toegekend en (deels) belast met (een) beschikking(en) krachtens de Wet bodembescherming;

het perceel 6894 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, alsmede met een onderopstalrecht en een onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en het perceel 6888 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse technische ruimte voor een WKO-installatie ten behoeve van de deelgenoten in die WKO-installatie;

*hierna te noemen: **Mandelige Zaak**, en wel in de volgende onderlinge verhouding:*

- Gerechtigde I: eenhonderd vijffennegentig / eenhonderd zesennegentigste (195/196^e) onverdeeld aandeel;*
- Gerechtigde II: een / eenhonderd zesennegentigste (1/196^e) onverdeeld aandeel.*

B. Omschrijving hoofderven

1. Gerechtigde I is verder eigenaar van:



- a. *zesendertig appartementsrechten in complex High te Zwijndrecht, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, complexaanduiding 6895-A, appartementsindices 1 tot en met 36, waarvan de gemeenschap is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en een opstalrecht en een onderopstalrecht liftinstallatie(s);*
- b. *vijftien appartementsrechten in complex L'eau te Zwijndrecht, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, complexaanduiding 6896-A, appartementsindices 1 tot en met 7 en 9 tot en met 16, waarvan de gemeenschap (deels) is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en een opstalrecht en een onderopstalrecht liftinstallatie(s);*
- c. *een bouwkaavel bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex met achtendertig woningen, een commerciële ruimte en een onbenoemde ruimte, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummer 6891, waarvan de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn vastgesteld, belast met een opstalrecht tot het hebben van een stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur;*
- d. *de bouwkavels bestemd voor de realisatie van negenentwintig woningen, deels met een parkeerplaats op eigen terrein, thans nog kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummer 6883, waarvan de kadastrale grens en oppervlak*



voorlopig zijn vastgesteld, belast met een opstalrecht tot het hebben van een stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onderopstalrecht voor laadinfrastructuur;

- e. achtenvijftig kavels elk bestemd voor de realisatie van een parkeerplaats op het binnenterrein, thans nog kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummers 6885, 6886, 6889, 6893, waarvan de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn vastgesteld; het perceel 6893 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onderopstalrecht voor laadinfrastructuur; het perceel 6889 is belast met een opstalrecht voor het hebben van een technische ruimte.*

- 2. Gerechtigde II is verder eigenaar van: een appartementsrecht, in complex L'eau te Zwijndrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, complexaanduiding 6896-A, appartementsindex 8, waarvan de gemeenschap (deels) is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht, een onderopstalrecht en een onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en een opstalrecht en een onderopstalrecht liftinstallatie(s);*

de hiervoor onder 1 en 2 genoemde appartementsrechten en (bouw)kavels, bestemd voor tweeënnegentig appartementen, negenentwintig woningen (deels met parkeerplaats op eigen terrein) en achtenvijftig parkeerplaatsen, hierna tezamen te noemen:

"Hoofderven".

Enzovoorts

"D. Titel tot bestemming mandeligheid

De Gerechtigden zijn overeengekomen om de Mandelige Zaak te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van elk van de Hoofderven in de

zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, zulks onder vaststelling van een regeling omtrent het genot, gebruik en beheer van de Mandelige Zaak in de zin van artikel 3:168 Burgerlijk Wetboek, en oprichting van een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 Burgerlijk Wetboek, die met het beheer van de Mandelige Zaak zal worden belast.

E. Bestemming mandeligheid en oprichting vereniging

De Gerechtigden bestemmen de Mandelige Zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de Hoofders en brengen zodoende een mandeligheid ten aanzien daarvan tot stand in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, zodanig dat aan de eigendom van elk van de Hoofders het hierna te noemen onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak zal zijn verbonden:

- *elk appartementsrecht bestemd tot woning: het een/eenhonderd zesennegentigste (1/196^e) onverdeeld aandeel;*
- *elke bouwkavel bestemd voor de bouw van een woning zonder parkeerplaats op eigen terrein: het een/eenhonderd zesennegentigste (1/196^e) onverdeeld aandeel;*
- *elke bouwkavel bestemd voor de bouw van een woning met parkeerplaats op eigen terrein: het twee/eenhonderd zesennegentigste (2/196^e) onverdeeld aandeel;*
- *elke kavel bestemd voor de realisatie van een parkeerplaats op het binnenterrein: het een/eenhonderd zesennegentigste (1/196^e) onverdeeld aandeel;*
- *de bouwkavel bestemd voor de bouw van het appartementencomplex met achtendertig woningen, een commerciële ruimte en een onbenoemde ruimte: het negenendertig/eenhonderd zesennegentigste (39/196^e) onverdeeld aandeel (de commerciële ruimte zal niet bijdragen in de (onderhouds)kosten van de Mandelige Zaak, aangezien de Mandelige Zaak deze niet tot nut strekt).*

Voorts wordt hierbij door de Gerechtigden een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het hierna omschreven reglement van mandeligheid.

F. Reglement van mandeligheid

De Gerechtigden zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige Zaak het volgende



overeengekomen:

Artikel 1.

Definities

In het reglement wordt verstaan onder:

- *akte:*
de onderhavige akte van mandeligheid, met inbegrip van het reglement en de statuten van de vereniging, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- *beheer:*
heeft de betekenis die daaraan hierna in artikel 9 lid 1 is toegekend;
- *bestuur:*
het bestuur van de vereniging;
- *deelgenoot:*
de deelgenoot van een hoofderf, die in die hoedanigheid verplicht lid is van de vereniging krachtens het bepaalde in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- *gebruiker:*
degene die op basis van het op het hoofderf toepasselijke reglement van splitsing het recht van gebruik heeft van dat hoofderf;
- *hoofderf:*
een van de "Hoofderven", zoals gedefinieerd in paragraaf B. van de akte;
- *huishoudelijk reglement:*
het in artikel 24 bedoelde huishoudelijk reglement;
- *jaarrekening:*
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- *jaarverslag:*
het verslag van de beheerder over het door hem gevoerde beheer en beleid;
- *lid:*
de deelgenoot van een hoofderf, die in die hoedanigheid verplicht lid is van de vereniging;
- *mandelige zaak:*
de "Mandelige Zaak", zoals gedefinieerd in paragraaf A. van



- de akte;*
- *reglement:*
het onderhavige reglement, zoals opgenomen in paragraaf F. van de akte, daaronder mede begrepen de daarin vervatte statuten van de vereniging;
- *vereniging:*
de bij de akte opgerichte (beheer)vereniging;
- *vergadering:*
de algemene vergadering, bestaande uit alle leden van de vereniging en tevens deelgenoten in de gemeenschap van de mandelige zaak;
- *voorzitter:*
de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

Aandeel en overdracht.

1. *Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel in de mandelige zaak is een van de eigendom van zijn hoofderf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het hoofderf treft op gelijke wijze het aandeel in de mandelige zaak.*
2. *Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het hoofderf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten, behoudens met medewerking van de overige deelgenoten.*
3. *De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de vereniging.*

Artikel 3.

Verdeling.

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap vorderen.

Artikel 4.

Bestemming en gebruik.

1. *De mandelige zaak is bestemd om te worden gebruikt als semi-openbaar binnenterrein met collectieve groenvoorziening en ontsluiting/toegang voor individuele kavels, parkeerplaatsen en appartementencomplexen.*
2. *Iedere deelgenoot en gebruiker heeft de bevoegdheid de*



mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de bepalingen van het reglement, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en gebruikers.

3. *Iedere deelgenoot en gebruiker heeft recht op vrije toegang tot de mandelige zaak. De deelgenoten en gebruikers dienen elkaar toegang tot de mandelige zaak te verlenen.*
4. *Iedere deelgenoot en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, overlast en hinder op of in de mandelige zaak.*
5. *Het is de deelgenoten en gebruikers niet toegestaan om zich te ontdoen van afval op of rondom de mandelige zaak, danwel goederen of andere gebruiksvoorwerpen op te slaan in de mandelige zaak. Vanuit oogpunt van veiligheid mogen (vlucht)wegen op geen enkele wijze worden belemmerd.*
6. *Het is de deelgenoten en gebruikers, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering, niet toegestaan om veranderingen aan te brengen aan de mandelige zaak. Iedere op-aan-, onder- of bijbouw is verboden.
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken, doch niet op onredelijke gronden.*
7. *Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik en het beheer van de mandelige zaak nader worden geregeld. Daarbij kan onder meer worden geregeld:*
 - a. *op welke wijze en onder welke voorwaarden bepaalde gedeelten van de mandelige zaak al dan niet mogen worden gebruikt;*
 - b. *op welke tijden bepaalde gedeelten van de mandelige zaak al dan niet mogen worden gebruikt en/of andere personen anders dan de deelgenoten/gebruikers toegang kunnen krijgen tot de mandelige zaak, met inachtneming van het semi-openbare karakter van het binnenterrein;*
 - c. *in welke gevallen en op welke wijze afstemming tussen deelgenoten en/of gebruikers dient plaats te hebben;*
 - d. *de bevoegdheden van het bestuur ten aanzien van de (nadere) invulling en/of uitvoering van het voorgaande.*

Artikel 5.



Naleving en hinder.

1. *De deelgenoten en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid, billijkheid en fatsoen jegens elkaar gedragen. Iedere deelgenoot en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.*
2. *Iedere deelgenoot en gebruiker is verplicht alle handelingen en/of activiteiten na te laten waardoor schade, overlast en/of hinder kan worden toegebracht aan de belangen van andere deelgenoten en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade, overlast en/of hinder en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.*
3. *Iedere deelgenoot en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in dit artikel 5 bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.*
4. *Het bestuur is belast met het toezicht op de naleving van de in dit artikel 5 bedoelde bepalingen en regels, en is namens de deelgenoten bevoegd tot handhaving ervan.*

Artikel 6.

Aansprakelijkheid.

1. *Iedere deelgenoot en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan de mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.*
2. *Niettegenstaande de ingebruikgeving door een deelgenoot aan een ander, blijft de deelgenoot aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van zijn gebruiker. De deelgenoot en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de deelgenoot*



verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de deelgenoot tot betaling.

Artikel 7.

Maatregelen.

- 1. Iedere deelgenoot en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de mandelige zaak onmiddellijk dreigend gevaar of overlastgevende situatie. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.*
- 2. In het geval dat aan de mandelige zaak schade is ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere deelgenoten en gebruikers, is iedere deelgenoot en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.*
- 3. Eventuele verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*

Artikel 8.

Publiekrechtelijke vergunningen of toestemmingen.

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

Artikel 9.

Beheer.

- 1. De vereniging voert het beheer over de mandelige zaak. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor het bouwkundig, technisch en functioneel in stand houden van de mandelige zaak, waaronder mede begrepen het schoonhouden, onderhoud, vernieuwing, vervanging of behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Het beheer omvat*



mede het aanvaarden van de oplevering na gereedkoming ervan, al dan niet onder voorwaarden (restpunten).

2. *De vereniging kan ten behoeve van de deelgenoten rechten bedingen en, in verband met het beheer van de mandelige zaak, te hunnen laste verplichtingen aangaan.*
3. *In afwijking van het bepaalde in artikel 3:170 lid 1 eerste zin Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten niet bevoegd om zelf het beheer van de mandelige zaak uit te voeren en is het beheer door de vereniging privaat, tenzij het handelingen betreft die geen uitstel kunnen lijden of als hiervoor in artikel 7 bedoeld.*
4. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
5. *De vereniging kan een derde als beheerder van de mandelige zaak aanwijzen.*

In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de vereniging casu quo de deelgenoten.

Artikel 10.

Kosten van onderhoud en het beheer.

1. *De mandelige zaak en alle daartoe behorende zaken en werken worden op kosten van alle deelgenoten gezamenlijk in stand gehouden, onderhouden, schoongemaakt, hersteld, vervangen en zonodig vernieuwd.*

De deelgenoten zijn naar rato van hun onverdeeld aandeel in de mandelige zaak verplicht bij te dragen in de kosten van onderhoud, schoonmaak, herstel, vernieuwing, vervanging of behoud en het beheer en alle verdere kosten, waaronder energie en andere nutsvoorzieningen, ter zake van de mandelige zaak.

De deelgenoten zijn naar rato van hun onverdeeld aandeel in de mandelige zaak gerechtigd tot de baten van de mandelige zaak.

2. *Ter voorkoming van twijfel geldt dat de baten en kosten rechtstreeks worden gedragen door (en in rekening dienen te worden gebracht bij) de afzonderlijke deelgenoten en niet door (respectievelijk bij) verenigingen van deelgenoten waarin deelgenoten zijn verenigd.*



3. *Onder de kosten van het beheer als hiervoor bedoeld, worden mede begrepen alle overige door de vereniging binnen de grenzen van haar bevoegdheid gemaakte of te maken kosten.*

Artikel 11.

Onderhoudsplan en reservefonds.

1. *Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als hierna in lid 2 van dit artikel bedoeld ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde hierna in artikel 23 lid 1 dan wel na opheffing van de mandeligheid.*
2. *Het bestuur is verplicht een meerjarenonderhoudsplan en – begroting op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.*
3. *Het onderhoudsplan als hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoeld wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.*

Artikel 12.

Jaarlijkse begroting en voorschotbijdragen.

1. *Ter zake van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, waarin onder meer zijn opgenomen:*
 - a. *de kosten als hiervoor in artikel 10 lid 1 bedoeld;*
 - b. *de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als hiervoor in artikel 11 lid 2 bedoeld;*
 - c. *toevoegingen aan het reservefonds; en*
 - d. *de baten als hiervoor in artikel 10 lid 1 bedoeld.*



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 deelgenoten verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als bepaald hiervoor in artikel 10 lid 1.*
3. *De deelgenoten 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. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke deelgenoten. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de deelgenoten de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens de hiervoor in artikel 12 lid 2 voor dat boekjaar vastgestelde voorschotbijdragen.*
4. *Een overschot zal aan de deelgenoten worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.*

Artikel 13.

Jaarrekening en definitieve bijdragen.

1. *Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten als hiervoor in artikel 12 lid 1 benoemd.*
2. *In de jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien er geen kascommissie als hierna in artikel 14 bedoeld, is benoemd of deze om andere reden ter vergadering geen verslag van haar bevindingen uitbrengt, dan draagt het bestuur er zorg voor dat er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring wordt overgelegd afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.*



3. *Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de deelgenoten, met inachtneming van de verhouding als hiervoor in artikel 10 lid 1 bepaald.*
4. *Bij de toepassing van het hiervoor in lid 3 van dit artikel bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de hiervoor in artikel 12 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de deelgenoten worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de deelgenoten het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.*

Artikel 14.

Kascommissie.

1. *De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.*
2. *De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.*

Artikel 15.

Te late betaling.

1. *Indien een deelgenoot het ingevolge het hiervoor in artikel 12 en/of artikel 13 bepaalde door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering*



- telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. *Indien een deelgenoot het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als hiervoor in artikel 13 lid 4 bedoeld heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere deelgenoten in de onderlinge verhouding als hiervoor in artikel 10 lid 1 is bepaald, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige deelgenoot kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere deelgenoten op eerstgenoemde.*
 3. *Een deelgenoot is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die deelgenoot aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.*

Algemene bepalingen van de vereniging

Artikel 16.

Naam en zetel.

1. *De naam van de vereniging luidt:*
Beheervereniging Euryza Pakhuis te Zwijndrecht.
2. *De vereniging is gevestigd te Zwijndrecht.*

Artikel 17.

Doel en duur.

1. *De vereniging heeft ten doel:*
 - a. *de zorg voor het beheer, het onderhoud, de instandhouding op het niveau zoals bij de oplevering van de mandelige zaak gold, en eventuele vernieuwingen van de mandelige zaak, waaronder tevens begrepen het sluiten van verzekeringen en andere contracten;*
 - b. *het behartigen van die belangen van de leden van de vereniging, welke daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen;*
 - c. *al hetgeen met één of ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.*
2. *De vereniging wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.*

Artikel 18.



Lidmaatschap

1. *Het bestuur beslist over de toelating van een lid, met dien verstande dat tot het lidmaatschap uitsluitend worden toegelaten de deelgenoten. Bij niet toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten, met dien verstande dat tot het lidmaatschap uitsluitend worden toegelaten de deelgenoten.*
2. *Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. De leden zijn verplicht hun adres en wijzigingen daarin onverwijld aan het bestuur mede te delen.*
3. *Onverminderd het daaromtrent in de wet bepaalde eindigt het lidmaatschap:*
 - a. *door opzegging door het lid met dien verstande dat een lid zijn lidmaatschap niet met onmiddellijke ingang kan opzeggen wegens wijziging van zijn geldelijke rechten of verplichtingen of wanneer een besluit is genomen, waarbij op grond van de artikelen 8 tot en met 13 zijn rechten zijn beperkt dan wel zijn verplichtingen zijn verzwaard;*
 - b. *door opzegging door de vereniging;*
 - c. *bij verlies van de hoedanigheid van deelgenoot.**Indien het vermogen van een lid onder algemene titel overgaat krachtens erfrecht of rechtspersonenrecht gaat het lidmaatschap van de vereniging over op de verkrijger(s) onder algemene titel.*
4. *Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging geschiedt door het bestuur. Deze kan geschieden wanneer een lid zijn verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. Opzegging door het bestuur geschiedt met onmiddellijke ingang.*
5. *Beëindiging van het lidmaatschap, door welke oorzaak ook, ontslaat een lid niet van aansprakelijkheid voor zijn lopende verplichtingen als lid van de vereniging en zijn verplichtingen uit hoofde van deelgenoot in de mandelige zaak.*
6. *Bij niet of niet tijdige gehele of gedeeltelijke nakoming van de aan het lidmaatschap verbonden verplichtingen komen alle kosten tot verhaal daarvan, zowel de rechtelijke als buitengerechtelijke, alsmede wettelijke rente, voor rekening van het desbetreffende lid.*



7. *Het bestuur kan besluiten een lid te schorsen. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot beëindiging van het lidmaatschap, eindigt door het verloop van die termijn.*

Artikel 19.

Bestuur.

1. *De vereniging heeft een bestuur bestaande uit ten minste drie personen, onder wie een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.*
2. *De functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd zijn.*
3. *Bestuurders worden benoemd uit en door de algemene vergadering telkens voor de tijd van drie jaar. Bestuurders zijn te allen tijde herbenoembaar.*
4. *De algemene vergadering kan besluiten dat een bestuurder, niet zijnde de voorzitter, van buiten de leden wordt benoemd.*
5. *Bestuurders kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van de termijn.*
6. *De voorzitter wordt in functie benoemd.
De overige bestuurders verdelen onderling hun functies.*
7. *Bestuurders treden af volgens een daartoe door het bestuur zelf op te stellen rooster.
Een lid dat tussentijds wordt benoemd neemt op het rooster de plaats van zijn voorganger in.*
8. *Uit de leden afkomstige bestuurders, die niet langer lid van de vereniging zijn, treden uiterlijk af op de eerstvolgende algemene vergadering nadat hun lidmaatschap van de vereniging is geëindigd.*
9. *In geval van een vacature in het bestuur roept het bestuur zo spoedig mogelijk een algemene vergadering bijeen om in die vacature te voorzien.
Een niet voltallig bestuur blijft (bestuurs)bevoegd.*
10. *Kandidaten voor het bestuur kunnen zich tot veertien dagen voor de datum waarin een bestuursbenoeming is geagendeerd aanmelden bij de voorzitter, en bij belet of ontstentenis van de*



Van der Stap Notarissen

*voorzitter bij een ander bestuurslid. Kandidaten kunnen ook door een ander lid daartoe worden voorgedragen, mits met de toestemming van de betrokken persoon zelf.
Indien een voorgedragen kandidaat wordt benoemd, informeert de voorzitter hem zo spoedig mogelijk.*

Artikel 20.

Vertegenwoordiging.

1. *De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
2. *Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuurders alsook aan anderen, om de vereniging binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.*
3. *Het bestuur kan besluiten tot – en behoeft voorafgaande toestemming van de algemene vergadering voor:*
 - a. *het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, alsmede tot het sluiten van overeenkomsten, waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheid stellen van de schuld van een derde verbindt;*
 - b. *het aangaan van geldleningen;*
 - c. *alle rechtshandelingen welke een waarde, vast te stellen door de algemene vergadering, te boven gaan.*

Op het ontbreken van bedoelde toestemming voor de onder b. en c. omschreven rechtshandelingen kan door en jegens derden geen beroep worden gedaan.

Het bestuur is bevoegd tot het nemen van besluiten met betrekking tot de inrichting, aanleg, beheer en onderhoud van de mandelige zaak en alle andere zaken de mandelige zaak betreffende, zulks onverminderd lid c. hiervoor.

Artikel 21.

Algemene vergadering.

1. *Uiterlijk voor dertig juni van ieder kalenderjaar zal een algemene vergadering worden gehouden.*
2. *De vergadering stelt het bedrag vast dat de deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn,*



waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.

3. *De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste veertien 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 artikel 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.
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.*
4. *De vergaderingen zullen worden gehouden in Zwijndrecht.*
5. *Indien het bestuur niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld hiervoor in lid 3 overgaat voor uiterlijk veertien juni van ieder kalenderjaar, is ieder lid bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen zijn minimaal zes van de overige leden te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.*
6. *De Vergadering kan besluiten dat stemgerechtigden hun stemrecht kunnen 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.*



7. *Besluiten in de vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Ieder lid heeft een stem. Indien bij verkiezingen tussen personen niet iemand de volstrekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuur in persoon, bij afwezigheid waarvan de vergadering zelf haar voorzitter kiest.*
8. *Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal leden, die tezamen voor meer dan de helft tot de mandelige zaak gerechtigd zijn, aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden.*
9. *Het bestuur maakt met betrekking tot het gevoerde beheer en de financiering daarvan ten minste eenmaal per jaar een verslag op. Bedoeld verslag wordt met de schriftelijke oproep tot de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde vergadering toegezonden aan ieder lid. Goedkeuring van dit verslag strekt het bestuur tot décharge.*
10. *Een lid is bevoegd zich in de vergadering door een derde te doen vertegenwoordigen, mits deze deelgenoot is van een van de erven. Een lid kan slechts één ander lid vertegenwoordigen.*
11. *Onder lid wordt in dit artikel, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is één van de hoofderven te bewonen/gebruiken en van een lid/deelgenoot van dat hoofderf schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens die deelgenoot die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid te aanvaarden; in dat geval verliest de betreffende deelgenoot deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van bevoegdheidsverlening. In dat geval zijn deelgenoot en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag. Behoort de eigendom van een hoofderf tot een*



onverdeeldheid, dan zullen degene die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn, verplicht zijn één van hen aan te wijzen, die de rechten van het lid zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens deze gerechtigden de in dit artikel bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend. Ieder van de leden is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van het reglement, deze statuten en/of de mandelige zaak.

Artikel 22.

Boekjaar.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 23.

Statutenwijziging en ontbinding.

1. *Besluiten tot wijziging van de statuten of tot ontbinding van de vereniging kunnen slechts worden genomen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
Is niet twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd dan wordt binnen vier weken doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.*
2. *De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering.
Bij de ontbinding van de vereniging geschiedt haar vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders besluit.*
3. *De vereniging blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop aan de vereffenaars geen baten meer bekend zijn.*
4. *De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de vereniging.*



Van der Stap Notarissen

Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing, het ontslag en het toezicht van de bestuurders van toepassing.

De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zoveel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.

5. *Het batig saldo na vereffening vervalt aan diegenen die ten tijde van het besluit tot ontbinding leden van de vereniging zijn en wel naar rato van het bedrag dat elk lid verplicht was om bij te dragen.*

Bij het besluit tot ontbinding kan ook een andere bestemming aan het batig saldo worden gegeven.

6. *Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden vereniging gedurende zeven jaar onder berusting van de door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon.*

Artikel 24.

Huishoudelijk reglement, commissies, andere reglementen.

1. *De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen en wijzigen ter regeling van de volgende onderwerpen:*
 - a. *het gebruik en het beheer van de mandelige zaak;*
 - b. *de orde van de vergadering;*
 - c. *het behandelen van klachten;*
 - d. *regels ter voorkoming van hinder, onrechtmatig gebruik en/of overlast;*
 - e. *al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.*
2. *Hierin worden nadere regels vastgesteld omtrent lidmaatschap, algemene vergaderingen, wijze van uitoefening van het stemrecht, algemene gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot gedragsregels en alle andere onderwerpen waarvan een nadere regeling wordt gewenst.*
3. *Het huishoudelijk reglement heeft te gelden als regeling in de zin van artikel 3:168 lid 2 Burgerlijk Wetboek en is zodoende ook bindend voor de rechtverkrijgenden van een deelgenoot.*
4. *Het huishoudelijk reglement mag geen bepaling bevatten in strijd met deze statuten of de wet.*



Van der Stap Notarissen

5. *De algemene vergadering kan alle door haar gewenste commissies instellen tot onderzoek en/of advies of uitvoering van een niet bestuurlijke taak.*
6. *De commissies rapporteren aan het bestuur en de algemene vergadering.*
7. *Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen op de wijze als hiervoor in artikel 23 lid 1 bepaald.*
8. *Het bestuur is verplicht op verzoek van de vergadering het huishoudelijk reglement te publiceren in de openbare registers. Indien het huishoudelijk reglement in de openbare registers is gepubliceerd, is het bestuur tevens verplicht wijzigingen op het huishoudelijk reglement eveneens te publiceren.*
9. *De algemene vergadering kan ook andere reglementen vaststellen en wijzigen, indien zij dit gewenst acht.*

Artikel 25.

Wijziging van het reglement, opheffing van de mandeligheid.

1. *Wijziging van het reglement, voor zover het niet betreft de statuten, kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle deelgenoten.*
2. *Opheffing van de mandeligheid kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle deelgenoten, en wel bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.*

G. Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de vereniging loopt tot en met eenendertig december tweeduizend drieëntwintig. Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd.

Tenslotte verklaarden de comparanten in afwijking van het bepaalde in artikel 19 dat het bestuur voor de eerste maal uit een (1) lid bestaat en dat voor de eerste maal tot lid van het bestuur van de vereniging wordt benoemd:

- *AM B.V., als voorzitter."*

Volmacht.

*Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan **.*

Slot.



Van der Stap Notarissen

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om